

Brf Officershuset
Org nr 769617-0864

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

11

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Sari Raatesalmi	Ordförande	2013	
Kent Framdahl	Vice ordförande	2013	
Karl Spånberg	Sekreterare	2013	
Sven-Erik Barklund	Ledamot	2013	
Patrik Myrén	Ledamot	2013	Avgått
Ewa Radgren	Suppleant	2013	
Elisabeth Westergren	Suppleant	2013	
Annette Ibsén	Suppleant	2013	

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mats Christensson.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Arvode

Föreningsstämman reserverade 10 000 kr i arvode till styrelsen.

Styrelsen har valt att avstå arvode för såväl 2012 som 2011. Den reserverade kostnaden för 2011 års arvode är upptagen som en återförd reservering under 2012.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med Martin Sollander AB om fastighetsskötsel.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lothar 3 i Västerås med adress Karlsgatan 4. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan, vindsvåning och källarplan med undercentral, tvättstuga mm. Bostadshuset innehåller 23 lägenheter och 6 lokaler. Nybyggnadsår 1929, värdeår efter renoveringar 2008. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna hyrs ut. Föreningen har tillgång till 5 p-platser.

Total boyta 2 256 m², lokalyta 706 m².

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Under året har föreningens fastighet varit försäkrad till fullvärde i Trygghansa. Sedan årskiftet är föreningens fastighet försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

M

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifter med 5 procent fr.o.m 2013-01-01.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	401 828
Årets resultat	-134 966
	<u>266 862</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	122 300
Uttag ur fond för yttre underhåll	-25 000
I ny räkning balanseras	169 562
	<u>266 862</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-134 966
Dispositioner	-97 300
Årets resultat efter dispositioner	-232 266

Medel för yttre underhåll efter disposition	444 421
---	---------

12

Resultaträkning	Not	2012	2011
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 329 790	2 193 324
Summa intäkter		2 329 790	2 193 324
Föreningens kostnader			
Drift	3	-877 812	-651 440
Arvoden, personalkostnader	4	0	-13 200
Periodiskt underhåll		-25 000	0
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-57 500	-57 500
Avskrivningar byggnad	5	-110 738	-107 116
Summa kostnader		-1 071 050	-829 256
Rörelseresultat		1 258 740	1 364 068
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	6 689	11 199
Finansiella kostnader		-1 400 395	-1 239 807
Summa finansiella poster		-1 393 706	-1 228 608
Resultat efter finansiella poster		-134 966	135 460
ÅRETS RESULTAT		-134 966	135 460

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	96 263 448	96 374 186
Summa materiella anläggningstillgångar		96 263 448	96 374 186
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		3 100	3 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 100	3 100
Summa anläggningstillgångar		96 266 548	96 377 286
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF Klientmedel i Handelsbanken		599 995	355 375
Avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga kortfristiga fordringar	7	32 061	6 520
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	8	26 039	34 174
Summa kortfristiga fordringar		658 145	396 069
Kassa och bank		0	452 044
Summa omsättningstillgångar		658 145	848 113
SUMMA TILLGÅNGAR		96 924 693	97 225 399

μ

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		59 380 000	59 380 000
Fond för yttre underhåll		347 121	224 821
Summa bundet eget kapital		59 727 121	59 604 821
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		401 828	388 668
Årets resultat		-134 966	135 460
Summa fritt eget kapital		266 862	524 128
Summa eget kapital		59 993 983	60 128 949
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	35 974 434	36 525 200
Summa långfristiga skulder		35 974 434	36 525 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	366 152	120 000
Ränteskulder		226 604	208 199
Leverantörsskulder		43 894	35 131
Skatteskulder		0	2 819
Övriga kortfristiga skulder	11	42 358	36 373
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	277 268	168 728
Summa kortfristiga skulder		956 276	571 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 924 693	97 225 399
Ställda säkerheter	13	50 000 000	50 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

12

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden avskrivs enligt 100-årig annuitetsplan om 3,6 procent.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	1 379 232	1 379 232
Hyror lokaler	772 788	753 936
Övriga hyresintäkter	55 200	52 900
Övriga intäkter	130 800	0
Återförda reserveringar	16 096	9 695
Brutto	2 354 116	2 195 763
Hyresförluster bostäder	-24 326	-2 439
Summa nettoomsättning	<u>2 329 790</u>	<u>2 193 324</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	120 819	58 924
Reparationer, löpande underhåll	256 628	99 522
Elavgifter	28 709	34 844
Uppvärmning	301 909	280 178
Vatten och avlopp	51 130	55 093
Renhållning	26 844	29 047
Försäkringar	26 741	29 568
Kabel-TV/Internet*	4 227	0
Övriga fastighetskostnader	9 318	1 191
Ekonomisk och administrativ förvaltning	31 184	29 193
Övriga förvaltningskostnader*	11 970	25 547
Revisionsarvode	8 334	8 334
Summa driftskostnader	<u>877 813</u>	<u>651 441</u>

*Under 2012 har kostnaden för stadsnät flyttat från Övriga förvaltningskostnader till Kabel-TV/Internet.

12

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Arvode styrelse	0	10 000
Sociala kostnader	0	3 200
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	<u>0</u>	<u>13 200</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 365 500	92 326 309
	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 365 500	92 365 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-310 005	-202 889
Årets avskrivningar	-110 738	-107 116
	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-420 743	-310 005
Utgående planenligt värde	<u>91 944 757</u>	<u>92 055 495</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 318 691	4 318 691
Utgående planenligt värde	4 318 691	4 318 691
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>96 263 448</u>	<u>96 374 186</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 903 000	32 903 000
Taxeringsvärde mark	7 847 000	7 847 000
	—	—
	40 750 000	40 750 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	5 750 000	5 750 000
	—	—
	40 750 000	40 750 000

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	4 517	4 593
Övriga ränteintäkter	2 172	6 606
	—	—
Summa finansiella intäkter	<u>6 689</u>	<u>11 199</u>

12

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skattekontot	238	0
Skattefordringar	1 023	0
Övriga fordringar	30 800	6 520
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>32 061</u>	<u>6 520</u>

Not 8 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	4 517	4 593
Förutbetalda försäkringspremie	21 522	29 581
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>26 039</u>	<u>34 174</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	59 380 000		224 821	388 668	135 460
Avsättning till yttre fond			122 300	-122 300	
Uttag ur yttre fond					
Balansering av fg års resultat				135 460	-135 460
Årets resultat					-134 966
Belopp vid årets utgång	<u>59 380 000</u>	<u>0</u>	<u>347 121</u>	<u>401 828</u>	<u>-134 966</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	3,69	2014-01-29	18 170 293
SHYP	3,67	2015-01-29	18 170 293
Summa:			36 340 586
Avgår kortfristig del			-366 152
Summa skulder till kreditinstitut			35 974 434
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			34 509 826

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Moms	42 358	36 373
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>42 358</u>	<u>36 373</u>

22

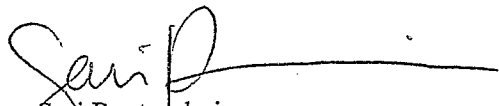
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	151 673	102 053
Upplupna driftskostnader	52 253	40 736
Upplupna styrelsearvoden	0	10 000
Upplupna revisionsarvoden	8 750	8 750
Upplupna sociala avgifter	0	3 200
Övriga interimsskulder	64 592	3 989
Summa	<u>277 268</u>	<u>168 728</u>

Not 13 Ställda säkerheter

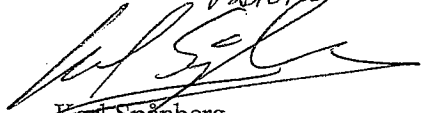
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	50 000 000	50 000 000
Varav i eget förvar	0	0

Västerås 2013-04-26



Sari Raatesalmi
Ordförande

Västerås 2013-04-28



Karl Spänberg
Sekreterare

V-ås 29-4-13



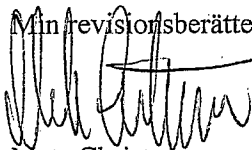
Kent Framdahl
Vice Ordförande

Sven-Erik Barklund
Ledamot

V-ås 29/4-13

Elisabeth Westergren
(Elisabeth Westergren)
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-03



Mats Christensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Officershuset, org.nr 769617-0864

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Officershuset för år 2012.

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 min 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 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Officershuset för år 2012.

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 lagen om bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår 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 bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 3 maj 2013

Mats Christensson
Auktoriserad revisor