

Brf Officershuset
Org nr 769617-0864

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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.

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 2013-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sari Raatesalmi	Ordförande	2014
Karl-Lennart Spånberg	Vice ordförande	2014
Hans Lindh	Sekreterare	2014
Kent Framdahl	Ledamot	2014
Sven Barklund	Suppleant	2014
Elisabeth Westergren	Suppleant	2014
Magnus Tarle	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträde.

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 för 2013 samt 10 000 kr retroaktivt för 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 sex p-platser.

Total boyta 2 257 m², lokalyta 706 m².

Under året har 6 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 under räkenskapsåret

- Under året har 6 bostadsrätter överlåts
- Styrelsen har beslutat att parkeringsplatserna i föreningen i fortsättningen ska återå till föreningen vid lägenhetsförsäljning. Nya avtal för parkeringsplatserna och en kölista till dessa har upprättats.
- Föreningen har ingått en överenskommelse med NRF Skrapan AB, ägare till Skrapan, innebärande att föreningen har förbundit sig att inte överklaga Västerås Stads detaljplan avseende ombyggnation av Skrapan mot en erättning om 250 000 kronor. NRF har förbunit sig att inte placera fler cykelställ i anslutning till den planerade skolans entre i Skrapan mot Karlsgatan och att tillse att den sk hängyta i anslutning till nämnd plats inte möbleras.
- Föreningen har ingått nya hyresavtal med restaurangerna Limone och Fragolino, vilket innebär ökade intäkter för föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen beslutade att ingen avgiftshöjning sker inför 2014.
Omförhandling av lånevillkor hos Handelsbanken ger ca 180 000 kr lägre räntekostnader för 2014.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	169 562
Årets resultat	389 399
	558 961

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	546 700
Uttag ur fond för yttre underhåll	-14 286
I ny räkning balanseras	26 547
	558 961

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	389 399
Dispositioner	-532 414
Årets resultat efter dispositioner	-143 015

Medel för yttre underhåll efter disposition	976 835
---	---------

2

Resultaträkning	Not	2013	2012
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 564 720	2 329 790
Summa intäkter		2 564 720	2 329 790
Föreningens kostnader			
Drift	3	-633 583	-877 812
Arvoden, personalkostnader	4	-25 859	0
Periodiskt underhåll		-14 286	-25 000
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-61 880	-57 500
Avskrivningar byggnad	5	-114 843	-110 738
Summa kostnader		-850 451	-1 071 050
Rörelseresultat		1 714 269	1 258 740
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	5 129	6 689
Finansiella kostnader		-1 329 999	-1 400 395
Summa finansiella poster		-1 324 870	-1 393 706
Resultat efter finansiella poster		389 399	-134 966
ÅRETS RESULTAT		389 399	-134 966

~

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

96 148 605

96 263 448

Summa materiella anläggningstillgångar

96 148 605

96 263 448

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 100

3 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 100

3 100

Summa anläggningstillgångar

96 151 705

96 266 548

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

MBF Klientmedel i Handelsbanken

712 298

599 995

Avgifts- och hyresfordringar

5 742

50

Övriga kortfristiga fordringar

7

15 665

32 061

Förutbet kostnader och upplupna intäkter

8

26 816

26 039

Summa kortfristiga fordringar

760 521

658 145

Summa omsättningstillgångar

760 521

658 145

SUMMA TILLGÅNGAR

96 912 226

96 924 693

m

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Insatskapital

59 380 000

59 380 000

Fond för yttre underhåll

444 421

347 121

Summa bundet eget kapital

59 824 421

59 727 121

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

169 562

401 828

Årets resultat

389 399

-134 966

Summa fritt eget kapital

558 961

266 862

Summa eget kapital

60 383 382

59 993 983

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

35 608 282

35 974 434

Summa långfristiga skulder

35 608 282

35 974 434

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

366 152

366 152

Ränteskulder

224 321

226 604

Leverantörsskulder

48 067

43 894

Skatteskulder

3 349

0

Övriga kortfristiga skulder

11

48 454

42 358

Upplupna kostnader och förutbet intäkter

12

230 219

277 268

Summa kortfristiga skulder

920 562

956 276

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 912 226

96 924 693

Ställda säkerheter

13

50 000 000

50 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

m

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>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	1 448 040	1 379 232
Hyror lokaler	799 709	772 788
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	7 300	0
Övriga hyresintäkter	61 330	55 200
Övriga intäkter	250 441	130 800
Återförda reserveringar	0	16 096
Brutto	2 566 820	2 354 116
Hyresförluster bostäder	0	-24 326
Övriga vakanser hyresförluster	-2 100	0
Summa nettoomsättning	<u>2 564 720</u>	<u>2 329 790</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	63 779	120 819
Reparationer, löpande underhåll	51 030	256 628
Elavgifter	29 029	28 709
Uppvärmning	331 649	301 909
Vatten och avlopp	54 250	51 130
Renhållning	26 192	26 844
Försäkringar	21 522	26 741
Kabel-TV/Internet*	4 140	4 227
Övriga fastighetskostnader	2 991	9 318
Ekonomisk och administrativ förvaltning	32 252	31 184
Övriga förvaltningskostnader*	8 165	11 970
Revisionsarvode	8 584	8 334
Summa driftskostnader	<u>633 583</u>	<u>877 813</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse	10 000	0
Arvode styrelse 2012	10 000	0
Sociala kostnader	5 859	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>25 859</u>	<u>0</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 365 500	92 365 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 365 500	92 365 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-420 743	-310 005
Årets avskrivningar	-114 843	-110 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-535 586	-420 743
Utgående planenligt värde	<u>91 829 914</u>	<u>91 944 757</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>96 148 605</u>	<u>96 263 448</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 200 000	32 903 000
Taxeringsvärde mark	7 388 000	7 847 000
	<u>40 588 000</u>	<u>40 750 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 400 000	35 000 000
Lokaler	6 188 000	5 750 000
	<u>40 588 000</u>	<u>40 750 000</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	5 096	4 517
Övriga ränteintäkter	33	2 172
Summa finansiella intäkter	<u>5 129</u>	<u>6 689</u>

m

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	265	238
Skattefordringar	0	1 023
Övriga fordringar	15 400	30 800
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>15 665</u>	<u>32 061</u>

Not 8 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	5 096	4 517
Förutbetalad försäkringspremie	21 720	21 522
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>26 816</u>	<u>26 039</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		347 121	401 828	-134 966
Avsättning till yttre fond			122 300	-122 300	
Uttag ur yttre fond			-25 000	25 000	
Balansering av fg års resultat				-134 966	134 966
Årets resultat					389 399
Belopp vid årets utgång	<u>59 380 000</u>	<u>0</u>	<u>444 421</u>	<u>169 562</u>	<u>389 399</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	17 987 217
SHYP	3,67	2015-01-29	17 987 217
Summa:			35 974 434
Avgår kortfristig del			-366 152
Summa skulder till kreditinstitut			35 608 282
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			34 143 674

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Moms	48 454	42 358
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>48 454</u>	<u>42 358</u>

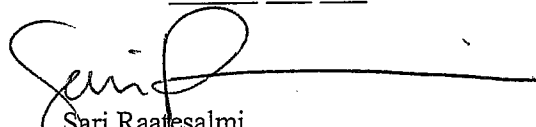
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

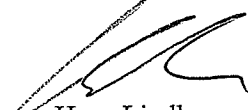
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	157 065	151 673
Upplupna driftskostnader	51 012	52 253
Upplupna styrelsearvoden	10 000	0
Upplupna revisionsarvoden	9 000	8 750
Upplupna sociala avgifter	3 142	0
Övriga interimsskulder	0	64 592
Summa	<u>230 219</u>	<u>277 268</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</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 2014 - 03 - 28

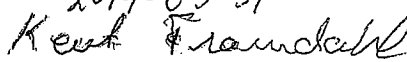

Sari Raatesalmi
Ordförande


Hans Lindh
Sekreterare

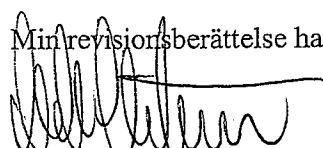
2014-03-31


Karl-Lennart Spånberg
Vice Ordförande

2014-03-31


Kent Framdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-04.


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 2013.

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 2013 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 2013.

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 4 april 2014

Mats Christensson
Auktoriserad revisor