

Brf Officerhuset
Org nr 769617-0864

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sari Raatesalmi	Ordförande	2015 (flyttat)
Hans Lindh	Ordförande	2015
Kent Framdahl	Ledamot	2015
Magnus Tarle	Ledamot	2015
Lina Gatte Redin	Ledamot	2015
Niclas Håkansson	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

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

Föreningsstämman reserverade 10 000 kr i arvode till styrelsen.

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 3 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning, samt Martin Sollander AB om fastighetsskötsel.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under lång tid har det funnits problem med en invändig pumpgrop hos Restaurang Limone där hela installationen varit felaktig, vilket gett flertalet översvämningstillbud i deras källare. Pumpgropens installationer äger föreningen och under 2014 har en helt ny lösning installerats med telefonuppkoppling till vår fastighetsjour. I samma veva har vi även sett över den pumpgrop som vi har utanför våran tvättstuga.

Styrelsen har beslutat att inför villkorsändring 2015-01-29 dela ett av föreningens lån i två delar och lägga dem på 5 respektive 8 år med amortering på 45 769 kr per kvartal (ca 1 %).

Med anledning av de nya K2-reglerna har byggnadens progressiva avskrivningsplan räknats om till en rak avskrivningsplan. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplan. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 847 600 kr jämfört med tidigare plan. Styrelsen ser med tveksamhet på nyttan av så höga avskrivningar i kombination med avsättningar till underhållsfonden.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att föreningen har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	2 422 263	2 564 720	2 329 790	2 193 324
Resultat efter finansiella poster	kr	-487 660	389 399	-134 966	135 460
Soliditet	%	62	62	62	62
Likviditet	%	79	83	69	149
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	642	642	611	611
Låneskuld per totala kvm	kr	12 019	12 145	12 269	12 372
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	106	112	102	95

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	26 546
Årets resultat	-487 660
	-461 114

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	121 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-41 423
I ny räkning balanseras	-541 491
	-461 114

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-487 660
Dispositioner	-80 377
Årets resultat efter dispositioner	-568 037

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 057 212
---	-----------

LL n

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 422 263	2 564 720
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 422 263	2 564 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-655 701	-646 462
Periodiskt underhåll	4	-41 423	-14 286
Övriga externa kostnader	5	-74 247	-49 001
Arvoden och personalkostnader	6	-12 611	-25 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-981 846	-114 843
Summa rörelsekostnader		-1 765 828	-850 451
Rörelseresultat		656 435	1 714 269
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	6 555	5 129
Finansiella kostnader		-1 150 650	-1 329 999
Summa finansiella poster		-1 144 095	-1 324 870
Resultat efter finansiella poster		-487 660	389 399
Årets resultat		-487 660	389 399
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-487 660	389 399
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		41 423	14 286
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-121 800	-546 700
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-568 037	-143 015

ML n

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

95 181 974

96 148 605

Fastighetsförbättringar

9

136 931

-

Summa materiella anläggningstillgångar

95 318 905

96 148 605

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 100

3 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 100

3 100

Summa anläggningstillgångar

95 322 005

96 151 705

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

65 194

21 142

Övriga fordringar

10

3 973

265

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 708

26 816

Klientmedel i SHB

591 244

712 298

Summa kortfristiga fordringar

683 119

760 521

Summa omsättningstillgångar

683 119

760 521

Summa tillgångar

96 005 124

96 912 226

ll n

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

59 380 000

59 380 000

976 835

444 421

Summa bundet eget kapital

60 356 835

59 824 421

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

26 547

169 562

-487 660

389 399

Summa fritt eget kapital

-461 113

558 961

Summa eget kapital

59 895 722

60 383 382

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

35 248 535

35 608 282

Summa långfristiga skulder

35 248 535

35 608 282

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

554 072

590 473

45 173

48 067

17 345

3 349

53 038

48 454

191 239

230 219

Summa kortfristiga skulder

860 867

920 562

Summa eget kapital och skulder

96 005 124

96 912 226

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

50 000 000

50 000 000

Summa ställda säkerheter

50 000 000

50 000 000

Handwritten signature

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Avloppsanslutning	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	1 448 040	1 448 040
Hyror lokaler	814 329	799 709
Hyror parkering	40 800	7 300
Uppvärmningsavgifter	52 155	-
Övriga hyrestillägg	62 436	61 330
Övriga intäkter	-	250 441
Återförda reserveringar	4 503	-
Brutto	2 422 263	2 566 820
Övriga vakanser hyresförluster	-	-2 100
Summa nettoomsättning	2 422 263	2 564 720

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel	67 854	63 779
Reparationer, löpande underhåll	56 424	51 030
Elavgifter	38 412	29 029
Uppvärmning	313 360	331 649
Vatten och avlopp	48 351	54 250
Renhållning	26 192	26 192
Försäkringar	21 720	21 522
Kabel-TV / Internet	4 140	4 140
Övriga fastighetskostnader	3 372	2 991
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	75 876	61 880
Summa driftskostnader	655 701	646 462

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Reparation pumpgrop	41 423	-
OVK-besiktning	-	14 286
Summa periodiskt underhåll	41 423	14 286

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Indrivning	2 451	-
Revision	9 062	8 584
Föreningsmöten	4 014	4 862
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 174	32 252
Övriga förvaltningskostnader	13 975	2 703
Konsultarvoden	10 972	-
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	74 248	49 001

ML
n

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Arvode styrelse	10 000	20 000
Sociala kostnader	<u>2 611</u>	<u>5 859</u>
Summa arvoden, personalkostnader	<u>12 611</u>	<u>25 859</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 560	5 096
Övriga ränteintäkter	<u>-5</u>	<u>33</u>
Summa finansiella intäkter	<u>6 555</u>	<u>5 129</u>

r mr

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 365 500	92 365 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 365 500	92 365 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-535 586	-420 743
Årets avskrivningar	-966 631	-114 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 502 217	-535 586
Utgående planenligt värde	<u>90 863 283</u>	<u>91 829 914</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 318 691	4 318 691
Utgående planenligt värde	4 318 691	4 318 691
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>95 181 974</u>	<u>96 148 605</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 200 000	33 200 000
Taxeringsvärde mark	7 388 000	7 388 000
	40 588 000	40 588 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 400 000	34 400 000
Lokaler	6 188 000	6 188 000
	<u>40 588 000</u>	<u>40 588 000</u>

Not 9 Fastighetsförbättringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Årets anskaffningar	152 146	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 146	0
Årets avskrivningar	-15 215	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 215	0
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>136 931</u>	<u>0</u>

Handwritten signature

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekontot	3 973	265
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 973</u>	<u>265</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	59 380 000	444 421	169 562	389 399
Reservering till yttre fond		546 700	-546 700	
Ianspråktagande av yttre fond		-14 286	14 286	
Balansering av föregående års resultat			389 399	-389 399
Årets resultat				-487 660
Belopp vid årets utgång	59 380 000	976 835	26 547	-487 660

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	3,67	2015-01-29	17 804 141
SHYP	2,68	2015-01-29	17 806 886
Summa:			35 611 027
Avgår kortfristig del			-362 492
Summa skulder till kreditinstitut			35 248 535
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			33 798 567

Not 13 Övriga skulder

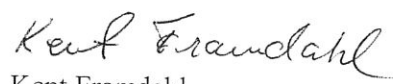
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Moms	53 038	48 454
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>53 038</u>	<u>48 454</u>

M
n

Västerås 2015 - 04 - 27



Hans Lindh
Ordförande



Kent Framdahl
Kent Framdahl



Magnus Tarle



Lina Gatte Redin

Niclas Håkansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015.04.30.



Mats Christensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Officershuset, org.nr 769617-0864

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Officershuset för år 2014.

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 2014 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 Brf Officershuset för år 2014.

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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 3 april 2015



Mats Christensson
Auktoriserad revisor

Övriga upplysningar

På ordinarie föreningsstämma valdes

fem ordinarie styrelseledamöter.

Årsredovisningen är endast under-
tecknad av fyra ledamöter