

Brf Officershuset
Org nr 769617-0864

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Handwritten signature and initials:
N LGR
K

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 12 maj 2015 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Hans Lindh	Ordförande	2016
Magnus Tarle	Ledamot	2016
Niclas Håkansson	Ledamot	2016
Lina Gatte Redin	Ledamot	2016
Bo Simonsson	Ledamot	2016
Peter Johansson	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt två konstituerande sammanträden.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Mats Christensson och till revisorssuppleant valdes Grant Thornton.

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

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen.

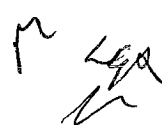
Föreningen äger fastigheten Lothar 3 i Västerås med adress Karlsgatan 4. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan, vindsvåning och källarplan med undercentral, tvättstuga mm. Bostadshuset innehåller 23 lägenheter och 6 lokaler.

Nybyggnadsår 1929, värdeår efter renoveringar 2008. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokaler hyrs ut. Föreningen har tillgång till sex p-platser. Total boyta 2 257 m², lokalyta 706 m².

Under året har sju 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

- En brandskyddsöversyn har genomförts 2015.
- En stamrensning av alla lägenheter, lokaler och restauranger har utförts under året.
- Alla ljuskällor i trapphuset har bytts ut till LED lampor med varmt ljus.
- 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>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	2 405 388	2 422 263	2 564 720	2 329 790
Resultat efter finansiella poster	kr	-203 427	-487 660	389 399	-134 966
Soliditet	%	63	62	62	62
Likviditet	%	126	79	83	69
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	642	642	642	611
Låneskuld per totala kvm	kr	11 898	12 019	12 145	12 269
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	112	106	112	102

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-541 490
Årets resultat	-203 427
	-744 917

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	121 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-17 820
I ny räkning balanseras	-848 897
	-744 917

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-203 427
Dispositioner	-103 980

Årets resultat efter dispositioner	-307 407
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 161 192
---	-----------

Handwritten signature

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 405 388	2 422 263
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 405 388	2 422 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-677 878	-655 701
Periodiskt underhåll	4	-17 820	-41 423
Övriga externa kostnader	5	-51 812	-74 247
Arvoden och personalkostnader	6	-32 501	-12 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-981 846	-981 846
Summa rörelsekostnader		-1 761 857	-1 765 828
Rörelseresultat		643 531	656 435
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	13 860	6 555
Finansiella kostnader		-860 818	-1 150 650
Summa finansiella poster		-846 958	-1 144 095
Resultat efter finansiella poster		-203 427	-487 660
Årets resultat		-203 427	-487 660
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-203 427	-487 660
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		17 820	41 423
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-121 800	-121 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-307 407	-568 037

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	94 337 059	95 318 905
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		94 337 059	95 318 905
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 100	3 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 100	3 100
Summa anläggningstillgångar		94 340 159	95 322 005
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- hyres- och andra kundfordringar		37 631	65 194
Övriga fordringar	9	12 021	3 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 188	22 708
Klientmedel i SHB		1 124 562	591 244
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 201 402	683 119
Summa omsättningstillgångar		1 201 402	683 119
Summa tillgångar		95 541 561	96 005 124

✓ LPR
W

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		59 380 000	59 380 000
Fond för yttre underhåll		1 057 212	976 835
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>60 437 212</u>	<u>60 356 835</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-541 490	26 547
Årets resultat		-203 427	-487 660
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-744 917</u>	<u>-461 113</u>
Summa eget kapital		<u>59 692 295</u>	<u>59 895 722</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	34 895 654	35 248 535
Summa långfristiga skulder		<u>34 895 654</u>	<u>35 248 535</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		357 000	362 492
Leverantörsskulder		53 483	45 173
Skatteskulder		28 621	17 345
Övriga skulder	12	58 262	53 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		456 246	382 819
Summa kortfristiga skulder		<u>953 612</u>	<u>860 867</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>95 541 561</u>	<u>96 005 124</u>

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	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>

R LGR

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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	(t.o.m. år 2108)
Avloppsanslutning	10 år	(t.o.m. år 2023)

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

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	1 448 040	1 448 040
Hyror lokaler	854 112	814 329
Hyror parkering	40 800	40 800
Uppvärmningsavgifter	-	52 155
Övriga hyrestillägg	62 436	62 436
Återförda reserveringar	-	4 503
Brutto	2 405 388	2 422 263
Summa nettoomsättning	2 405 388	2 422 263

N
L
12

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	72 320	67 854
Reparationer, löpande underhåll	47 488	56 424
Elavgifter	30 833	38 412
Uppvärmning	331 693	313 360
Vatten och avlopp	52 094	48 351
Renhållning	27 489	26 192
Försäkringar	23 915	21 720
Kabel-TV / Internet	4 041	4 140
Övriga fastighetskostnader	11 842	3 372
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 163	75 876
Summa driftskostnader	<u>677 878</u>	<u>655 701</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Skärmtak	17 820	-
Reparation pumpgrop	-	41 423
Summa periodiskt underhåll	<u>17 820</u>	<u>41 423</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Kommunikation	666	-
Indrivning	1 771	2 451
Revision	9 924	9 062
Föreningsmöten	396	4 014
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 544	33 174
Övriga förvaltningskostnader	3 913	13 975
Konsultarvoden	-	10 972
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>51 812</u>	<u>74 248</u>

~ 

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	25 000	10 000
Sociala kostnader	7 501	2 611
Summa arvoden, personalkostnader	<u>32 501</u>	<u>12 611</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 251	6 560
Övriga ränteintäkter	30	-5
Utdelningar	11 579	-
Summa finansiella intäkter	<u>13 860</u>	<u>6 555</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 517 646	92 365 500
Inköp/Aktiveringar	-	152 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 517 646	92 517 646
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 517 432	-535 586
Årets avskrivningar	-981 846	-981 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 499 278	-1 517 432
Utgående planenligt värde	<u>90 018 368</u>	<u>91 000 214</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>94 337 059</u>	<u>95 318 905</u>

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</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
	40 588 000	40 588 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	12 021	3 973
Summa övriga kortfristiga fordringar	12 021	3 973

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	59 380 000	976 835	26 547	-487 660
Reservering till yttre fond		121 800	-121 800	
Ianspråktagande av yttre fond		-41 423	41 423	
Balansering av föregående års resultat			-487 660	487 660
Årets resultat				-203 427
Belopp vid årets utgång	59 380 000	1 057 212	-541 490	-203 427

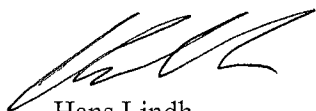
Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	2,68	2017-01-30	17 627 470
SHYP	1,79	2020-01-30	8 812 592
SHYP	2,31	2023-01-30	8 812 592
Summa:			35 252 654
Avgår kortfristig del			-357 000
Summa skulder till kreditinstitut			34 895 654
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			33 467 654

Not 12 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Moms	50 762	53 038
Personalens källskatt	7 500	-
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>58 262</u>	<u>53 038</u>

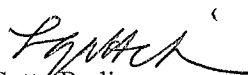
Västerås 2016-04-04



Hans Lindh
Ordförande



Magnus Tarle
Ledamot



Lina Gatte Redin
Ledamot

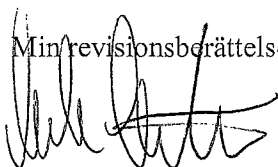


Niclas Håkansson
Ledamot



Bo Simonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-07.



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 2015.

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 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 Brf Officershuset för år 2015.

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 7 april 2016

Mats Christensson
Auktoriserad revisor