

BRF ANNO 1905

Org.nr. 769601-9319

Årsredovisning

För

räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

Sid 1-6 Verksamhetsberättelse

Sid 7 Resultaträkning

Sid 8-9 Balansräkning

Sid 10-12 Tilläggsupplysningar

Sid 13 Underskrifter

BRF ANNO 1905

Org.nr. 769601-9319

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Anno 1905 får härmed lämna sin verksamhetsberättelse och årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1996-12-20 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2005-07-13 och reviderades 2010-05-25.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Staffan Backman	<i>ledamot, ordförande</i>
Stefan Jansson	<i>ledamot, kassör</i>
Lina Linder	<i>ny ledamot, sekreterare</i>
Thomas Åkesson	<i>ledamot</i>
Lars Bringsarve	<i>ledamot</i>
Anna-Stina Frykholm	<i>ny suppleant</i>
Malin Johansson	<i>suppleant</i>

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

Föreningens styrelse har hållit 9 ordinarie styrelsemöten samt ett antal telefon eller e-post kommunikationer.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad sedan den 1 februari 2011 till Länsförsäkringar.

Revisorer

Margareta Nedström	<i>Ordinarie</i>
Göran Holmer	<i>Suppleant</i>

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Lena Hegerfors (sammanställande) och Kalle Flink

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kommendantsängen 6:8, med adress Övre Husargatan 21 samt Kastellgatan 24. På fastigheten har uppförts byggnad, omfattande 39 bostadsrätter samt 3 hyresrätter, med en sammanlagd bostadsarea om 3,360 m² och 8 lokaler om 559 m².

<i>Lägenhetsfördelning</i>	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
<i>antal</i>	2	18	16	5	1

BRF ANNO 1905

Org.nr. 769601-9319

Under året har sju medlemmar försålt sina lägenheter till priser mellan 55 0ch nästan 80 tusen kronor per kvadratmeter, vilket måste betraktas som mycket bra betalt och är de högsta priser som uppnåtts sedan föreningen bildades och dessutom bland de högsta som betalats för bostadsrätter i Linnéstaden. En anledning till det höga priset är att lägenheterna numera har balkong. Två av försäljningarna har varit till befintliga medlemmar som dels valt att flytta inom fastigheten eller utöka sin lägenhet.. I samband med detta kommer även vissa omdisponeringar av lägenheterna att göras så att den lilla lägenheten på plan 4 nu har den alternativa utrymningsväg som Räddningstjänsten har krävt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår en fastighetsinnehavsförsäkring som täcker de registrerade styrelseledamöterna, suppleanter och revisorer. Dessutom ingår egendoms- & extrakostnadsförsäkring, saneringsavtal och husbocksförsäkring, hyresförlust-, ansvars-, rättsskyddsförsäkring samt skadeståndsgaranti enligt normala villkor. Dessutom merkostnader för byggnads särart, bostadsrättsgaranti, skadeståndsgaranti samt olycksfall för boende och besökande som är nytt från och med i år.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid</i>
Blommor och ting	68	2016-10-31, 3 år
Frisersalong	54	2016-08-31, 3 år
Affär för symaskiner	96	2016-10-31, 3 år
Tandläkare	122	2017-02-28, 3 år
Städning	29	2018-11-30, 3 år
Livsmedelsaffär	75	2018-01-01, 3 år
Psykologmottagning	63	2017-09-30, 2 år
Emma Stark	52	2018-10-31, 3 år

Samtliga lokaler har pågående framgångsrik verksamhet och detta lovar säkra hyresintäkter för kommande år för föreningen. En av lokalerna har fått ny hyresgäst som skrivit nytt avtal.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.

Verksamhet under året som gått

Föreningens femtonde verksamhetsår inleddes med att årsstämman för 2014 tog formen av en buffélunch med öl eller vin på Restaurang Rustik Bistro varefter årsmötesförhandlingarna genomfördes i gemytlig anda. 34 medlemmar (24 av 39 röstberättigade), deltog.

Året har varit relativt lugnt utan större arbeten och kostnader. Kundtoaletten för Delitalia slutfördes och visade sig vara ett värdefullt tillskott för deras verksamhet. Ansvar för gården övertogs av Basja Zawadzki och det har inneburit ett otroligt lyft för vår tidigare grå stenöken. Basja har tillfört ett antal blommande krukor, pynt av alla sorter och fått hela gården att blomma, visserligen till något ökade kostnader, men vi tycker alla att det är värt pengarna. Detta ledde till at vi ville fira vår vackra gård och bjöd till gårdsfest på hösten. Då hängde fortfarande den otroliga stjärnhimlen kvar som varit monterad inför Halloween. Vi bjöd in våra grannar och totalt kon det 70 personer som minglade och njöt av en otrolig buffé som levererades av DellItalia tillsammans

BRF ANNO 1905

Org.nr. 769601-9319

med öl och vin. Vi underhölls av inhyrd musiker som stöttades av vår medlem Maths Tärneberg med dotter Bonnie som kompede på slagverk. Kvällen betraktades av alla som en stor succé. Firandet återupptogs i samband med grantändningen 1a Advent med grillkorv och glögg.

Efter en liten brand i ett kök gjorde Räddningstjänsten en inspektion av brandsäkerheten i hela fastigheten. Detta ledde till installation av dörrstängare på vissa lägenhetsdörrar för att säkra alternativa utrymningsvägar, kommunicerande brandvarnare, skarpare regler för förvaring i trapphusen och slutligen delades ut nya brandvarnare till alla lägenheter.

I samband med årets medlemsmöte, tog vi upp frågan om ev. anläggning av solceller på vårt stora tak. Det positiva gensvar vi fick ledde till att ett projekt startades som så småningom producerade en ansökan om bygglov för en större solcellsanläggning. Tyvärr fick vi nej eftersom för många paneler kunde ses från gatan och detta skulle verka störande på en fastighet som ligger i ett område där utseendet skall bevaras. En ny ansökan är nu inlämnad med endast paneler på den delen av taket som ej är synligt från gatan.

Balkongprojektet avslutades i och med att balkongerna slutbesiktigades utan större anmärkningar. Justering av dörrarna var de huvudsakliga åtgärderna som behövdes.

En ny, lättare soprumsdörr har installerats och den kan nu öppnas med vårt tagsystem.

Vi har som medlemmar i SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB erbjudits framtagande av en sk. SBC Boendeindikator. Här bedöms föreningen på tre parametrar: fastigheten, förvaltning och boendemiljön. Den är avsedd att ge en indikation till de boende eller en köpare på statusen i bostadsrättsföreningen och dess fastighet på ovanstående tre punkter. Den ger också en grund för styrelsen att arbeta utifrån för att hitta förbättringspotential. Vårt resultat blev godkänd med 94 poäng av 100 möjliga. Nedanstående dekal kommer att kunna användas av mäklare vid ev. försäljning av en lägenhet som kvalitetsindikator med följande förklaring; ”Bostadsrättsföreningen har genomgått SBC Boendeindikator och lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening och får stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta”



Fortsatt fokus på säkerheten och ordningen i soprummet bl. a. genom ett nära samarbete med förvaltningen av grannfastigheten, har tillhört de dagliga uppgifterna. Vår paroll att ”Vår fastighet skall vara ren, hel, trygg och fungerande” står fortfarande i fokus.

Det ökande intresset för en bättre miljö har lett till fortsatt fokus på källsortering av soporna, speciellt eftersom vi nu betalar för hämtning av restavfall per kilo.

BRF ANNO 1905

Org.nr. 769601-9319

Information har skett via föreningens bulletiner och meddelanden och alla nyinflyttade har fått en komplett informationspärm. I den kan man läsa om gällande rutiner beträffande vardaglig hantering av sopor, cyklar, källarförråd och renhållning.

Den utbyggda soprumskapaciteten har varit i bruk hela året med ökad källsortering och lägre totalkostnad som följd. Klotterskadorna har nästan försvunnit efter att vi behandlat fasaden med skyddsmedel. Styrelsen har kontinuerligt arbetat med att öka säkerheten och bland annat vädjat till alla boende att säkra att alla dörrar hålles låsta.

Styrelsens intentioner för framtiden

Styrelsen beslutade redan under år 2002 att ha rörlig ränta på båda lånen, men följer regelbundet upp ränteläget för att eventuellt binda våra enda små återstående lån till fast ränta. Detta skulle i så fall göras för att skapa en säkrare budget och undvika obehagliga överraskningar, men det har visat sig att rörliga räntor i det långa loppet är mest fördelaktiga. Vår bank, SEB, visar sitt förtroende för föreningen och vår ekonomi genom att ge oss marknadens absolut lägsta ränta (0,67 % december 2015 på ett av våra tre lån, snitt på alla lån 0,91%)

Tack vare den låga räntan och fastighetsskatten och en liten mängd budgeterade underhålls- och förbättringskostnader ser vi fortfarande positivt på framtiden.

Budgeten för 2016 inkluderar kostnader för målning av undersidan av resterande balkongerna på gaveln samt de gula sektionerna på fasaden som börjat visa sprickor och färgbortfall.

En förbättrad, LED baserad belysning i portgången på nr 19 skall installeras och betalas 50/50 av de två föreningarna.

Vi äger fortfarande 3 hyreslägenheter (totalt 219 kvadratmeter), som har ett värde långt över vad vi betalat för dem. Lägenheterna är i allmänt gott skick och vi ser över renoveringsbehov varje år. Vi har redan renoverat två av hyresrätterna som fick vattenskador från en ovanliggande lägenhet Den tredje hyresrätten kommer att få en större renovering av köket vilket ej har ändrats sedan ombyggnaden på 80-talet. Marknadspriserna på lägenheterna i denna del av staden ligger f.n. över 60 000 kr per kvadratmeter i snitt. Denna dolda tillgång är det skyddsnet som gör det möjligt för oss att inte bara fortsätta att hålla vår fastighet i ett gott skick utan även fortsätta att hålla låga avgifter under kommande år. Styrelsens ambition är att uppnå ett s.k. balanserat nära nollresultat genom att reglera intäkterna från medlemmarna i samma takt som övriga intäkter ökar och kostnaderna går ner. Ett exempel på detta är att vi inte debiterade någon avgift för januari och juli månad 2015!

Ekonomi

Som framgår av årsredovisningen visar föreningen en mindre vinst före skatt. Därutöver har avsättningen enligt de nya stadgarna från 2010 (0,1 % av taxeringsvärdet) ännu inte disponerats. I enlighet med de nya reglerna i Bostadsrättslagen föreslår styrelsen att 69 500 kr enligt stadgarna överförs till eget kapital som fond för yttre underhåll.

Resten balanseras i ny räkning.

Föreningen har redan en mycket god ekonomi med ett starkt eget kapital och står på en solid grund för föreningens fortsatta goda utveckling. Styrelsebeslutet 2008 att helt upphöra med amortering på lånen och avskrivning på byggnadens värde fortsätter att leda till avsevärt lägre kostnader, vilket medför att medlemsavgifterna kan komma att justeras löpande under året genom avgiftsfria månader. En förutsättning för detta är att framtida styrelser vid försäljning av

BRF ANNO 1905

Org.nr. 769601-9319

hyresrätt använder nettoöverskottet till amortering och avskrivning. Samtidigt ska all ev. framtida överlikviditet användas för att amortera på de långfristiga skulderna.

För år 2015 har vi genomfört en mindre hyreshöjning för hyresrätterna om 1 % från den 1 januari vilket är i linje med avtalet mellan Hyresgästföreningen och Göteborgs privata fastighetsägare. Alla hyror för lokalerna har uppdaterats med indexbaserade hyresjusteringar. Samliga hyresnivåer måste betraktas som relativt låga mot bakgrund av fastighetens läge, skick och utrustning.

Räntorna på våra lån har gått från 1,13 % i december 2009 via 3,10 % i december 2011 till dagens nivå på 0,91 % (sedan 2015-12-16). Tack vare det låga skuldbeloppet, måste vi ändå anse att vi har rimliga finansieringskostnader.

Vi betalade 22,5 Mkr när vi köpte fastigheten för 18 år sedan och då utgjorde taxeringsvärdet 18 978 000 kr. Taxerings- och marknadsvärdena har alltså höjts rejält, vilket inte minst visar sig på de priser försålda lägenheter betingar. Stor anledning till det höga marknadsvärdet är de renoveringar och reparationer föreningen genomfört sedan övertagandet 1997.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes från den första april 2008 med 20 % och den 1/8 2010 med ytterligare 25 % och detta ger nu en genomsnittlig årsavgift om 255 kr/m².

Nyckeltal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	5 635	5 635	5 635
Lån per kvm bostadsyta kr	686	686	210
Genomsnittlig skuldränta %	0,91	1,60	2,55
Fastighetens belåningsgrad %	12	12	4

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förvaltning

Förvaltningsfrågorna har i huvudsak handlagts av föreningens ordförande och kassör. Fastighetsskötseln hanterades av Piotr Zawadzki med firma Peters Helt och Rent AB medan skötseln av ”våra utökade odlingar” har gjorts sedan årsskiftet av Basja Zawadzki

Under året har föreningen haft medlemskap i SBC. Styrelsen har beslutat att vi skall fortsätta vara medlemmar till en årlig medlemsavgift om ca 5 500 kronor.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts i sin helhet av Jonnerö Consulting AB, som även hanterat uppföljning av sena betalningar av hyror och avgifter med goda resultat.

Under året har mycken tid lags ner, speciellt av styrelseledamoten Thomas Åkesson, på byte av bokföringssystem till FortKnox. Detta system möjliggör för styrelsemedlemmarna att vid behov själv gå in på datorn och titta på alla bokföringsaspekter. Detta var ett av villkoren som SBC satte för godkännande

BRF ANNO 1905

Org.nr. 769601-9319

Fastighetskatt och inkomstskatt

Taxeringsvärdet har höjts från 2013 till 69 501 000 kr, detta beroende på att medlemmarnas avgifter omräknades till att motsvara marknadsmässig hyresnivå.

Framtiden

Den nya bredare trottoaren har givit nytt liv till vår framsida och våra butiker utnyttjar detta till det bättre. Vi har inga stora planer för framtiden utan jobbar vidare för en bättre miljö, ett trevligare boende och ett väl fungerande hus.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	1 142 113,95 kr
Årets resultat	<u>25 151,42 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	1 167 265,37 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfonden	69 500,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>1 097 765,37 kr</u>
	1 167 765,37 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

Med detta tackar styrelsen för förtroendet under året 2015 och ställer sina platser till årsmötets förfogande.

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Medlemsavgifter		668 927	668 951
Hysesintäkter lokaler		679 648	673 187
Hysesintäkter bostäder		284 972	281 745
Övriga intäkter		64 249	43 203
		1 697 796	1 667 086
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i>	-852 547	-758 059
Underhållskostnader	<i>Not 2</i>	-275 707	-449 620
Fastighetsskatt		-98 864	-90 381
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i>	-419 724	-362 510
		-1 646 842	-1 660 570
Resultat fastighetsförvaltning		50 954	6 516
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		345	1 694
Räntekostnader		-25 052	-44 135
Övriga finansiella kostnader		-854	-881
		-25 561	-43 322
Resultat efter finansiella poster		25 393	-36 806
Resultat före skatt		25 393	-36 806
Skatt			
Inkomstskatt		-242	-242
Redovisat resultat		25 151	-37 048

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
	<i>Not 5</i>	
Byggnader	15 610 948	15 610 948
Mark	3 324 167	3 324 167
Summa materiella anläggningstillgångar	18 935 115	18 935 115
Finansiella anläggningstillgångar		
Värdepapper	<i>Not 6</i>	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	100 000
Summa anläggningstillgångar	18 935 115	19 035 115
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	32 860	328 008
Övriga kortfristiga fordringar	0	781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 623	26 523
Summa kortfristiga fordringar	74 483	355 312
Kassa och bank		
Kassa	357	357
Bankkonton	669 939	575 368
Summa omsättningstillgångar	670 296	575 725
SUMMA TILLGÅNGAR	19 679 894	19 966 152

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet Eget Kapital</i>	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		8 665 748	8 665 748
Upplåtelseavgifter		6 657 021	6 657 021
Underhållsfond		539 726	470 226
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 862 495	15 792 995
<i>Fritt Eget kapital</i>	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		1 142 114	1 248 662
Årets resultat		25 151	-37 048
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 167 265	1 211 614
Summa eget kapital		17 029 760	17 004 609
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	2 305 025	2 305 025
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 305 025	2 305 025
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 814	105 427
Skatteskulder		0	-6 722
Övriga kortfristiga skulder		69 599	24 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	191 914	533 205
Summa kortfristiga skulder		344 327	656 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 679 112	19 966 152
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		24 984 000	24 984 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Fodringar

Fodringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter föreslås enligt stadgar.

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2015-12-13	2014-12-13
Not 1 drift- och förbrukningskostnader		
El	89 546	64 790
Fjärrvärme	313 056	341 313
Vatten och avlopp	126 150	86 942
Fastighetsskötsel/städning	160 873	146 920
Utsmyckning gården	49 676	0
Väghållning	9 438	10 166
Sophämtning & återvinning	103 808	107 928
	852 547	758 059
Not 2 underhållskostnader		
Löpande underhåll	245 944	442 977
Underhåll hiss	29 763	6 643
	275 707	449 620

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 3 föreningsgemensamma kostnader		
Försäkringar	30 216	30 095
Porttelefon	637	1 603
Revisionsarvode	1 500	0
Ekonomisk förvaltning	44 359	41 198
Teknisk förvaltning	8 842	11 609
Kabel-TV och bredband	114 798	113 831
Administrativa kostnader	54 094	32 874
Styrelsearvoden och ersättningar	165 278	131 300
	419 724	362 510
Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvoden	77 900	72 600
Förvaltningsarvoden	42 054	22 500
Löner och andra ersättningar	18 000	9 660
Sociala kostnader	28 824	26 540
	166 778	131 300
Not 5 Byggnader och mark		
Byggnader		
Anskaffningsvärde	19 289 208	19 289 208
Ackumulerade avskrivningar	-3 678 260	-3 678 260
Årets avskrivning	0	0
Bokfört värde	15 610 948	15 610 948
Mark		
Anskaffningsvärde	3 324 167	3 324 167
Taxeringsvärde		
Byggnader	38 501 000	38 501 000
Mark	31 000 000	31 000 000
	69 501 000	69 501 000
Not 6 Finansiella anläggningstillgångar		
Värdepapper		
Svenska Statens premielån	0	100 000
	0	100 000

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

Not 7 förändring av eget kapital

	Insatser & upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 322 769	470 225	1 248 662	-37 048
Resultatdisposition enl. stämmobeslut		69 500	-106 548	37 048
Extra avsättning underhållsfond				
Ianspråktagen underhållsfond				
Årets resultat				25 151
Belopp vid årets slut	15 322 769	539 725	1 142 114	25 151

Not 8 Fastighetslån Låneinstitut

	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SEB Bolån 29021120	0,9%	Rörligt	705 025	0
SEB Bolån 36494840	0,9%	Rörligt	600 000	0
SEB Bolån 36857641	0,9%	Rörligt	1 000 000	0
			2 305 025	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förfakturerade hyror och avgifter	94 863	391 719
Upplupna räntor	909	1 856
Göteborgs stad	25 842	24 022
Peters Helt & Rent	15 300	20 849
Gbg energi el	8 000	10 000
Gbg energi fjärrvärme	47 000	50 901
Jonnerö Consulting	0	2 250
Revision	0	3 000
	191 9142	518 916

Göteborg den / 2016

Staffan Backman

Thomas Åkesson

Lena Holmqvist

Stefan Jansson

Lars Bringsarve

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2016

Margaretha Nedström