

Årsredovisning 2023

Brf ANNO 1889 i Stockholm

769600-1457



 nabo

Handwritten signature

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "IK", "F", and "AA".

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-02-11. Stadgar registrerades 2018-04-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rosendal Större 20	-	-

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 200 kvm och 3 lokaler om 106 kvm. Byggnadernas totalyta är 1306 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jens Kruse	Ordförande
Angelika Gertell	Styrelseledamot
Beata Cervin	Styrelseledamot
Bertil Elenius	Styrelseledamot
Jan Håkan Rehnberg	Styrelseledamot
Tommy Källström	Styrelseledamot
Anita Birgitta Adolfsson	Suppleant
Doris Eva Elisabet Lindberg	Suppleant
Johanna Mari Bergh	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i sin helhet samt av två styrelsemedlemar i förening

Revisorer

Sture Öberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2005 ● Installation av bullerfönster
- 2006 ● Fasader framsida
- 2008 ● Ny fjärrvärmeanläggning
- 2013/4? ● Fasader gårdssida
- 2015 ● Renovering trapphus
- 2016 ● Renovering fönster och dörrar mot gård
Renovering tak
Spolning avloppssystem
Sotning rökkanaler
- 2017 ● Renovering gård
Service av hissmaskineri
- 2018 ● Renovering fönster mot Hornsgatan
Installation av fiber till varje lägenhet
- 2020 ● Uppdaterad taksäkerhet med installation av snöskydd
- 2022 ● Uppfräschning trapphus samt Dränering och renovering av mur på gården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Service Hiss	St Eriks Hiss
Service och underhåll Avlopp	Avloppsteknik Svenska AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Övriga uppgifter

Under året renoverades fönsterkarmar på de översta våningarna i trapphuset de en felkonstruktion hade lett till att vatten hade kommit in.

Balkongerna besiktigades utan anmärkningar.

Kodlåset i huvudentrén byttes ut mot ett nytt då det inte längre gick att serva.

Under året har en av lokalerna bytt hyresgäst och den nya hyresgästen totalrenoverade lokalen.

En överlåtelse har skett under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 17 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 278	1 156	1 155	1 116
Resultat efter fin. poster	-29	-17	242	-54
Soliditet (%)	71	70	69	69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	784	713	713	713
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,4	71,7	74,1	75,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 582	4 632	4 926	4 978
Skuldsättning per kvm totalyta	4 210	4 256	4 526	4 574
Sparande per kvm	107	134	280	131
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	32	27	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	157	168	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	21	19	18
Energikostnad per kvm	228	210	214	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	1,41	0,63	0,81
Räntekänslighet	5,85	6,50	6,91	6,98

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Under året höjdes både avgiften för tomträtten samt våra obundna räntor. Räntorna hade vi inte förutsett och 2024 höjdes avgiften ytterligare 10% enligt plan för att kompensera för framtida tomträttsavgift.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	15 960	-	-	15 960
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Kapitaltillskott	239	-	-	239
Balanserat resultat	-2 122	-17	-	-2 138
Årets resultat	-17	17	-29	-29
Eget kapital	14 060	0	-29	14 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 138
Årets resultat	-29
Totalt	-2 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-2 168
	-2 168

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "IK" and "AK".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 278	1 156
Övriga rörelseintäkter	3	4	37
Summa rörelseintäkter		1 282	1 193
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-936	-961
Övriga externa kostnader	9	-35	-44
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123	-124
Summa rörelsekostnader		-1 094	-1 129
RÖRELSERESULTAT		188	63
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-219	-81
Summa finansiella poster		-217	-80
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-29	-17
ÅRETS RESULTAT		-29	-17

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	19 353	19 463
Maskiner och inventarier	12	0	14
Summa materiella anläggningstillgångar		19 353	19 476
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 353	19 476
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	17	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102	85
Summa kortfristiga fordringar		119	91
Kassa och bank			
Kassa och bank		429	411
Summa kassa och bank		429	411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		547	502
SUMMA TILLGÅNGAR		19 901	19 979

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Q' and various initials.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 199	16 199
Summa bundet eget kapital		16 199	16 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 138	-2 122
Årets resultat		-29	-17
Summa fritt eget kapital		-2 168	-2 138
SUMMA EGET KAPITAL		14 031	14 060
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		48	48
Summa långfristiga skulder		48	48
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 499	5 558
Leverantörsskulder		45	39
Skatteskulder		7	6
Övriga kortfristiga skulder		8	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	263	254
Summa kortfristiga skulder		5 821	5 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 901	19 979

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	188	63
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	123	124
	311	187
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-200	-52
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	112	136
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28	69
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76	230
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	9	0
Amortering av lån	-69	-353
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-59	-353
ÅRETS KASSAFLÖDE	17	-124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	411	535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	429	411

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BOK" and "AK".

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ANNO 1889 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0 - 5 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	935	850
Övriga årsavgifter	6	6
Hysesintäkter, lokaler	337	310
Intäktssreduktion	0	-9
Summa	1 278	1 156

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	4	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	37
Summa	4	37

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	0
Städning	39	46
Övrigt	0	7
Besiktning och service	20	6
Trädgårdsarbete	5	108
Summa	64	167

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	25	17
Bostäder VVS	0	84
Tvättstuga	0	1
Dörrar och lås/porttele	35	0
VA	12	0
Hissar	24	6
Fönster	0	21
Summa	96	129

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	0	68
Fönster	47	0
Summa	47	68

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	35	41
Uppvärmning	229	205
Vatten	34	28
Sophämtning	60	52
Summa	358	326

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	34	30
Tomträttsavgälder	246	146
Bredband/Kabeltv	41	44
Fastighetsskatt	50	51
Summa	371	270

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	8
Övriga förvaltningskostnader	12	6
Ekonomisk förvaltning	21	20
Bankkostnader	2	4
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	7
Summa	35	44

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	208	81
Övriga räntekostnader	11	0
Summa	219	81

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 316	20 316
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 316	20 316
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-854	-744
Årets avskrivning	-109	-109
Utgående ackumulerad avskrivning	-963	-854
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 353	19 463
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 071</i>	<i>7 071</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 681	18 681
Taxeringsvärde mark	38 612	38 612
Summa	57 293	57 293

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74	74
Utgående anskaffningsvärde	74	74
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60	-46
Avskrivningar	-14	-15
Utgående avskrivning	-74	-60
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	14

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16	6
Övriga fordringar	1	0
Summa	17	6

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7
Försäkringspremier	12	10
Kabel-TV	0	1
Tomträtt	67	62
Förvaltning	5	5
Summa	102	85

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-05	4,72 %	470	475
Stadshypotek	2024-12-05	4,73 %	480	485
Stadshypotek	2024-10-07	4,72 %	960	970
Stadshypotek	2024-10-07	4,72 %	1 920	1 940
Stadshypotek	2024-10-21	4,78 %	275	280
Stadshypotek	2024-10-18	4,73 %	1 393	1 408
Summa			5 499	5 558
Varav kortfristig del			5 499	5 558

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 202 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	13
El	3	6
Uppvärmning	37	33
Utgiftsräntor	56	37
Vatten	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	153	161
Summa	263	254

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 542	6 542

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

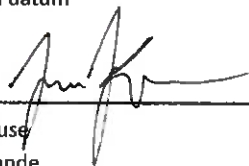
Avgiften justerades upp med ytterligare 10% från 1 januari 2024. Detta var den sista av två planerade höjningar för att täcka den höjda tomträttsavgälden.

[Handwritten signature]

Underskrifter

Stockholm, 2024-05-07

Ort och datum


Jens Kruse
Ordförande


Angelika Gertell
Styrelseledamot

Beata Cervin
Styrelseledamot



Jan Håkan Rehnberg
Styrelseledamot


~~Bertil Elenius~~ TOMMY KÄLLSTRÖM
Styrelseledamot


~~Tommy Källström~~ BERTIL ELENIUS
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 12-05-24


Sture Öberg
Revisor



Revisionsberättelse

Till BRF Anno 1889

Jag har granskat årsbokslutet/årsredovisningen, bokföringen, verksamheten och styrelsens förvaltning i BRF Anno 1889 för året 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, verksamheten och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om resultaträkningen och balansräkningen, verksamheten och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed.

Jag har genomfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet/årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag har även undersökt om verksamheten har genomförts i enlighet med BRF:s stadgar. Jag anser att revisionen ger en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min bedömning har styrelsens ordförande och övriga ledamöter handlat enligt föreningens stadgar och även verksamheten har genomförts enligt stadgarna.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 12 maj 2024
Stine Öberg

60 12

