

Årsredovisning 2022

BRF ANACONDA

769604-3038



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ANACONDA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



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.

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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-05-19.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Ormen Större 15. Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 633 kvm och 2 lokaler om 386 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Eva Pålsson	Ordförande
Andreas Johansson	Kassör
Jon Hedenström	Styrelseledamot
Elin Sundberg	Styrelseledamot
Nicklas Christoffer Vallhov	Sekreterare
Patrik Lindgren	Styrelseledamot

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Föreningen har avtal med Nabo Group AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har också avtal med leverantörer avseende bredband, trappstädning, mattleasing, snöskottning av tak samt skötsel av hiss.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Revisor

Anders Karlén, Moore Allegretto AB

Fastighetsskötargrupp

Nicolaus Diederichsen (sammankallande)

Bo Hallberg

Vivi Dimakopoulou

Tvättstugeansvarig

Eva Pålsson

Gårdsgrupp

Jenny Strömstedt

Niklas Strömstedt

Natalie Schrickel

Carolina Kobak, sammankallande

Robin Falconer

Matilda Henriksson

Valberedning

Nils Sallnäs, sammankallande

Orza Kekesi

Jenny Strömstedt

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2022, hölls på restaurang Liebling på Timmermansgatan, och avslutades med gemensam middag. Verksamhetsberättelse med årsredovisning och föreslagen resultatdisposition godkändes av stämman, och styrelsen beviljades ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

På föreningsstämman valdes tre personer att ingå i föreningens fastighetsskötargrupp. Tillsammans med styrelsens kontaktperson hjälps de åt att hålla i kontakter med reparatörer eller hantverkare som föreningen anlitar för underhållsarbete. Gruppen ansvarar också för enklare tekniskt underhåll.

Föreningen ansvarar själv för den tekniska förvaltningen genom fastighetsskötargruppen och styrelsens kontaktperson, som löpande kontrollerar och planerar fastighetens underhållsbehov.

Fastighetsskötargruppen har det praktiska ansvaret att se till att av styrelsen beslutade åtgärder genomförs.

Följande åtgärder avseende tekniskt underhåll och förbättringar på fastigheten har genomförts under året:

- Nya tvättmaskiner och torktumlare har köpts och installerats, kostnaden bärs med fördelningsnyckel också av brf Kobran
- Rengöring av soprum och åtgärd av stopp i sopkvarnen
- Byte av glödlampor i trapphus
- Rensning av dagvattenbrunnar på innergården
- Inventering av cykelförråd och bortrensning av cyklar utan ägare
- Åtgärdat dörrautomatik
- Fortsatt arbete med upphandling av ny port inklusive automatik
- Upphandling av internetleverantör med bättre prestanda

För 2023 har styrelsen och fastighetsskötargruppen identifierat och planerar för följande eventuella arbeten/åtgärder:

- Möjlig översyn av elvärme i stuprören mot gården och mot Hornsgatan
- Matavfallshantering, föreningen har dispens hos Stockholms Stad under året p g a bristande fysiskt utrymme för hanteringen, men planering för åtgärder inför 2024 ska påbörjas
- Möjligt byte av portkodssystem
- Möjligt byte av bokningssystem i tvättstugan
- Möjlig renovering av transportband i soprummet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Försäkringsgivare är Folksam Försäkring Sverige, med årsförfallodag 1 maj. Försäkringen innehåller också en ansvarsförsäkring för styrelsen, samt försäkringsskydd vid skadedjur.

Gårdsgruppen

På föreningsstämman valdes sex personer att ingå i föreningens gårdsgrupp. Tillsammans med styrelsens kontaktperson hjälps de åt att organisera arbetet med att iordningställa innergården inför sommarsäsongen samt nedplockning av utemöbler samt grillar inför vintern. Gårdsgruppen ansvarar även för inköp av gröna växter samt trädgårdsmöbler och gårdens allmänna trevlighet.

Följande åtgärder och aktiviteter har genomförts under året:

- städdag vår och höst
- nya växter inköpta och planterade
- julfika med iordningställande av gran
- trädgårdsbelysning installerad

För 2023 har styrelsen och gårdsgruppen identifierat och planerar för följande eventuella arbeten/åtgärder:

- ytterligare försköning av gården

Projekt balkongrenovering och balkongbygge

Föreningen beviljades våren 2021 bygglov för uppförande av balkonger, franska balkonger och fönsterdörrar på två fasader mot gård. Föreningen beviljades även bygglov för att byta räcken samt måla undersidan på befintliga balkonger med syfte att de ska bli i mer tidstypisk anda. En extrastämma i juni 2021 godkände byggnation i enlighet med beviljade bygglov. Under 2022 har en lägenhetsinnehavare på egen hand sökt och fått bygglov för altan. Byggnationerna är avslutade.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut var 33.

Föreningens lokaler är uthyrda på treårsavtal till Herr Judit AB.

1 lägenheter har överlåtits under året.

Lgh 9 säljare Ellinor Lundberg

Köpare Matilda Henriksson

1 lägenhet hyrs ut i andra hand. nr 5.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 603	1 558	1 532	1 538
Resultat efter fin. poster	-223	-71	35	-86
Soliditet, %	84	83	83	83
Yttre fond	2 550	2 507	1 609	-
Taxeringsvärde	87 327	64 916	64 916	64 916
Bostadsyta, kvm	1 633	1 633	1 633	1 633
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	223	224	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 198	3 523	2 864	2 879
Genomsnittlig skuldränta, %	1,92	1,51	1,46	-
Belåningsgrad, %	15,20	16,56	16,50	

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	23 365	-	-	23 365
Upplåtelseavgifter	4 932	-	-	4 932
Fond, yttre underhåll	2 355	-	195	2 550
Balanserat resultat	-235	-71	-195	-500
Årets resultat	-71	71	-223	-223
Eget kapital	30 347	0	-223	30 124

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-500
Årets resultat	-223
Totalt	-723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	195
Balanseras i ny räkning	-917
	-723

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 603	1 557
Rörelseintäkter		52	0
Summa rörelseintäkter		1 655	1 557
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 300	-1 151
Övriga externa kostnader	8	-100	-81
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377	-313
Summa rörelsekostnader		-1 777	-1 545
RÖRELSERESULTAT		-121	11
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103	-85
Summa finansiella poster		-101	-82
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-223	-71
ÅRETS RESULTAT		-223	-71

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	34 650	34 743
Pågående projekt		94	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 744	34 743
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 744	34 743
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29	10
Övriga fordringar	11	261	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	144	137
Summa kortfristiga fordringar		433	309
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 141	1 437
Summa kassa och bank		1 141	1 437
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 574	1 746
SUMMA TILLGÅNGAR		36 319	36 489

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 297	28 297
Fond för yttre underhåll		2 550	2 355
Summa bundet eget kapital		30 847	30 652
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-500	-235
Årets resultat		-223	-71
Summa fritt eget kapital		-723	-305
SUMMA EGET KAPITAL		30 124	30 347
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 000	2 000
Summa långfristiga skulder		2 000	2 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 223	3 753
Leverantörsskulder		327	26
Skatteskulder		127	14
Övriga kortfristiga skulder		170	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	349	326
Summa kortfristiga skulder		4 194	4 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 319	36 489

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Anaconda har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	1,2 %
Fastighetsförbättringar	1,2-5 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	861	814
Årsavgifter, bostäder	730	743
Övriga intäkter	64	0
Summa	1 655	1 557

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	8	24
Fastighetsskötsel	1	0
Snöskottning	8	17
Städning	83	35
Trädgårdsarbete	0	8
Övrigt	0	1
Summa	99	84

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Lokaler	0	10
Reparationer	60	42
Summa	60	52

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Övrigt	0	4
Summa	0	4

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	161	61
Sophämtning	35	33
Uppvärmning	237	206
Vatten	27	62
Summa	461	361

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	34	5
Fastighetsförsäkringar	40	40
Fastighetsskatt	113	99
Kabel-TV	5	37
Tomträttsavgälder	489	468
Summa	680	650

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	32	40
Revisionsarvoden	15	13
Övriga förvaltningskostnader	47	28
Summa	100	81

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	101	85
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	103	85

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 899	35 878
Årets inköp	284	21
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 183	35 899
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 157	-822
Årets avskrivning	-377	-334
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 533	-1 157
Utgående restvärde enligt plan	34 650	34 743

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 805	24 860
Taxeringsvärde mark	57 522	40 056
Summa	87 327	64 916

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Betald preliminärskatt	156	57
Skattekonto	27	27
Övriga fordringar	78	78
Summa	261	162

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	8	5
Försäkringspremier	10	0
Förvaltning	0	6
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	124	117
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8
Summa	144	137

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-07	3,85 %	2 723	2 753
Stadshypotek	2023-03-08	3,85 %	500	1 000
Stadshypotek	2024-06-30	1,38 %	2 000	2 000
Summa			5 223	5 753
Varav kortfristig del			3 223	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	14	13
Förutbetalda avgifter/hyror	297	273
Städning	4	3
Utgiftsräntor	15	11
Vatten	6	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	21
Summa	349	326

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 200	10 200
Summa	10 200	10 200

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Andreas Johansson
Styrelseledamot

Elin Sundberg
Styrelseledamot

Eva Pålsson
Ordförande

Nicklas Christoffer Vallhov
Styrelseledamot

Jon Hedenström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Moore Allegretto
Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2023 13:08

SENT BY OWNER:

Jennie Svedberg · 15.03.2023 21:09

DOCUMENT ID:

HJgaGUo1xn

ENVELOPE ID:

SJpz8o1ln-HJgaGUo1xn

DOCUMENT NAME:

anaconda.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS JOHANSSON andreas.yy.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2023 21:20 15.03.2023 21:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/27) IP: 185.202.237.246
2. Nicklas Christoffer Vallhov nicklas.vallhov@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2023 21:45 15.03.2023 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/05) IP: 217.213.135.121
3. JON HEDENSTRÖM jon.hedenstrom@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2023 07:10 16.03.2023 07:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/15) IP: 81.170.139.8
4. Eva Pålsson evapalsson44@hotmail.com	Signed Authenticated	16.03.2023 13:07 16.03.2023 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/04) IP: 95.214.66.65
5. ELIN SUNDBERG sundberg_elin@hotmail.com	Signed Authenticated	17.03.2023 08:41 16.03.2023 22:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/08) IP: 120.22.186.95
6. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	Signed Authenticated	17.03.2023 13:08 17.03.2023 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13) IP: 213.80.18.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed