

Årsredovisning 2024

Brf Anaconda

769604-3038



Välkommen till årsredovisningen för Brf Anaconda

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

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 1999-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-24 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
Ormen Större 15	-	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande 10 åriga avgäldsperiod löper t.o.m. 2029-03-31.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 633 kvm och 2 lokaler om 386 kvm. Byggnadernas totalyta är 2019 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elin Sundberg	Ordförande
Andreas Johansson	Styrelseledamot
Gabriella Natalie Schrickel	Styrelseledamot
Jenny Kristina Östergren Strömstedt	Styrelseledamot
Nicolaus Diederichsen	Styrelseledamot
Robin Falconer	Suppleant

Valberedning

Eva Pålsson
Jon Hedenström
Nicklas Vallhov

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anders Karlén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte till ny port inklusive ny mekanik
- 2023** ● Installation av sprinklersystem i soprum
- 2022** ● Nya balkonger samt byte av räcken på sedan tidigare befintliga balkonger

Planerade underhåll

- 2025** ● Ny hiss i gatuhus

Övrig verksamhetsinformation

Med början år 2023 påbörjades projektet att byta ut den gamla porten. Bytet färdigställdes under år 2024. Den nya porten är i ek med modern mekanik och har utformats så den liknar hur porten såg ut när huset byggdes 1910.

Gällande föreningens brandskyddsarbete har det satts upp efterlysande markeringar och skyltar i källaren för att underlätta evakuering och det kommer ytterligare kompletteringar inom detta område. Fastighetsgruppen utför månatliga genomgångar av fastigheten, där bland annat belysning och allmän ordning kontrolleras, men även utrymningsvägar i trapphus och källare. Fastighetsgruppen har även ordnat med en ny, självstängande soplucka.

Matavfall sorteras sedan i höstas separat från övriga sopor i enlighet med obligatoriskt krav från Stockholm stad. Hushållen sorterar sitt matavfall i gröna påsar som slängs i samma lucka som övriga sopor. På den nya eftersorteringsanläggningen "Resursutvinning Stockholm" separeras matavfallspåsarna från restavfallet. Matavfallet omvandlas därefter till biogas och biogödsel.

Styrelsen planerar för ett utbyte av hiss i enlighet med underhållsplanen. Förhoppningen är att arbetet kommer genomföras och färdigställas under år 2025. Upphandlingsstöd från föreningens ekonomiska förvaltare (Nabo) har tecknats för att säkerställa att föreningen får en hiss som har god kvalitet till ett bra pris.

Till föreningens uthyrningslokaler har det utförts obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning) som ska göras med jämna mellanrum. Styrelsen har tagit in behörig besiktning man och utfört nödvändig service.

Vid flera tillfällen under året, har en bostad på våning 5 (gatuhuset) uppmärksammat att det läckt in genom innertaket. Styrelsen har med anledning av detta genomfört flera åtgärdsarbeten såsom översyn av taket, lagningar, tätningar och fuktmätning. Ett par mindre åtgärder kvarstår att genomföras i enlighet med rapport från taköversynen.

Under året har gårdsgruppen slutfört en större satsning för att göra gården mer gemytlig. Bland annat har det införskaffats nya stora växtkärl i materialet corten samt ett stort ekfat, nya växter, ett vindskydd i bambu samt en ny gasolgrill med tillbehör. Växterna har valts utifrån de sol- och väderförhållanden som gäller på gården med ambitionen att vara så fin som möjligt året om. Växterna som valts kommer blomma från tidig vår till sen höst. Året innan införskaffades nya Fermobs utemöbler som även är mer underhållsfria.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att säkerställa långsiktigt underhåll och täcka ökade driftkostnader höjdes avgiften med 25 % under året, även med hänsyn till stigande räntor och avskrivningar. En amortering genomfördes innan ett lån övergick till rörlig ränta för att minska räntekostnaderna och optimera omsättningskapitalet. Dessa åtgärder stärker föreningens ekonomiska stabilitet på lång sikt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 25%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 853 345	1 675 404	1 603 221	1 658 245
Resultat efter fin. poster	-421 718	-623 368	-222 633	-70 697
Soliditet (%)	85	84	84	83
Yttre fond	3 053 720	2 744 358	2 549 610	2 354 862
Taxeringsvärde	87 327 000	87 327 000	87 327 000	64 916 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	522	447	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,9	43,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 008	3 180	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 433	2 572	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	45	20	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	48	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	135	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	211	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,91	3,06	1,84	1,47
Räntekänslighet (%)	5,77	7,11	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet är en följd av investeringar för innergården och avskrivningar under året. Föreningen uppvisar dock ett positivt kassaflöde när amortering exkluderas. För att säkerställa långsiktiga ekonomiska åtaganden överväger vi noggrann granskning av driftkostnaderna, revidering av hyresavtalen samt eventuell justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	23 365 442	-	-	23 365 442
Upplåtelseavgifter	4 931 702	-	-	4 931 702
Fond, yttre underhåll	2 744 358	-	309 362	3 053 720
Balkongfond	9 756	10 442	-	20 198
Direkt kapitaltillskott	1 549 463	-	-	1 549 463
Balanserat resultat	-917 381	-623 368	-309 362	-1 850 111
Årets resultat	-623 368	623 368	-421 718	-421 718
Eget kapital	31 059 972	10 442	-421 718	30 648 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 850 111
Årets resultat	-421 718
Totalt	-2 271 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	463 772
Balanseras i ny räkning	-2 735 601
	-2 271 829

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 853 345	1 675 404
Övriga rörelseintäkter	3	1	17 216
Summa rörelseintäkter		1 853 346	1 692 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 472 505	-1 521 905
Övriga externa kostnader	9	-104 033	-135 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 316	-509 616
Summa rörelsekostnader		-2 085 854	-2 167 328
RÖRELSERESULTAT		-232 508	-474 708
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 218	11 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-197 428	-159 792
Summa finansiella poster		-189 210	-148 660
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-421 718	-623 368
ÅRETS RESULTAT		-421 718	-623 368

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11	35 056 145	35 538 833
Maskiner och inventarier	12	83 742	110 370
Summa materiella anläggningstillgångar		35 139 887	35 649 203
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 139 887	35 649 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	841 431	1 054 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	175 097	176 989
Summa kortfristiga fordringar		1 016 528	1 231 078
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 016 528	1 231 078
SUMMA TILLGÅNGAR		36 156 415	36 880 281

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 846 607	29 846 607
Balkongfond		20 198	9 756
Fond för yttre underhåll		3 053 720	2 744 358
Summa bundet eget kapital		32 920 525	32 600 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 850 111	-917 381
Årets resultat		-421 718	-623 368
Summa fritt eget kapital		-2 271 829	-1 540 749
SUMMA EGET KAPITAL		30 648 696	31 059 972
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 912 500	5 192 500
Leverantörsskulder		51 588	57 746
Övriga kortfristiga skulder		59 587	132 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	484 044	437 637
Summa kortfristiga skulder		5 507 719	5 820 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 156 415	36 880 281

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-232 508	-474 708
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	509 316	509 616
	276 808	34 908
Erhållen ränta	8 218	11 132
Erlagd ränta	-207 394	-157 506
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	77 632	-111 466
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	54 942	-17 303
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 624	-168 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 950	-297 525
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 414 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 414 473
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	10 442	1 559 219
Amortering av lån	-280 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-269 558	1 529 219
ÅRETS KASSAFLÖDE	-159 608	-182 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	958 166	1 140 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	798 558	958 166

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 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, 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	1,2 %
Fastighetsförbättringar	1,2 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder *	851 820	730 116
Hysesintäkter, lokaler	1 001 476	945 288
Administrativ avgift	49	0
Summa	1 853 345	1 675 404

* I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten, sophämtning, försäkring, kabel-tv, bredband, städning av trapphus och gemensamma ytor.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-9
Elprisstöd	0	32 934
Övriga intäkter	0	-15 709
Summa	1	17 216

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	3 578
Städning	61 437	50 805
Besiktning och service	23 111	40 255
Trädgårdsarbete	85 132	6 849
Snöskottning	6 048	6 356
Övrigt	4 292	34 630
Summa	180 020	142 472

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder VVS	6 198	0
Tvättstuga	21 304	1 591
Soprum/miljöanläggning	5 026	1 740
Dörrar och lås/porttele	1 683	7 312
Värme	0	1 339
El	0	2 973
Hissar	5 275	5 135
Tak	21 333	19 762
Fönster	0	11 760
Gård/markytor	1 333	0
Summa	62 153	51 613

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	143 940
El	0	10 470
Summa	0	154 410

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	49 094	97 709
Uppvärmning	331 310	273 134
Vatten	48 584	54 708
Sophämtning	68 015	57 557
Summa	497 003	483 108

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 523	36 329
Tomträttsavgälder	523 100	516 200
Kabel-TV	6 472	5 367
Bredband	36 191	32 030
Arvode teknisk förvaltning	1 803	1 500
Fastighetsskatt	114 240	98 876
Summa	733 329	690 302

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 224	11 019
Övriga förvaltningskostnader	6 081	3 004
Juridiska kostnader	3 204	13 401
Revisionsarvoden	18 645	48 997
Styr.möte/stämma/städdag	30 944	18 187
Trivselåtgärder	0	8 396
Ekonomisk förvaltning	33 229	20 800
Extradebitering förvaltn.	1 653	4 135
Bankkostnader	2 253	2 280
Medlems- & föreningsavg	0	4 630
Övriga externa kostnader	800	958
Summa	104 033	135 807

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	197 428	159 585
Övriga räntekostnader	0	207
Summa	197 428	159 792

NOT 11, BYGGNAD

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 559 186	36 183 455
Årets inköp	0	1 375 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 559 186	37 559 186
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 020 353	-1 533 489
Årets avskrivning	-482 688	-486 864
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 503 041	-2 020 353
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 056 145	35 538 833
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 805 000	29 805 000
Taxeringsvärde mark	57 522 000	57 522 000
Summa	87 327 000	87 327 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 122	0
Inköp	0	133 122
Utgående anskaffningsvärde	133 122	133 122
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 752	0
Avskrivningar	-26 628	-22 752
Utgående avskrivning	-49 380	-22 752
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 742	110 370

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 089	28 219
Skattefordringar	41 784	42 563
Övriga fordringar	0	25 141
Nabo Klientmedelskonto	423 819	308 466
Borgo	374 739	649 700
Summa	841 431	1 054 089

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 483	11 627
Försäkringspremier	17 456	16 619
Kabel-TV	1 643	1 618
Tomträtt	130 775	130 775
Bredband	8 040	8 051
Förvaltning	8 700	8 299
Summa	175 097	176 989

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-10	3,62 %	2 662 500	2 692 500
Stadshypotek	2025-03-10	3,62 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2025-04-01	3,45 %	1 750 000	2 000 000
Summa			4 912 500	5 192 500
Varav kortfristig del			4 912 500	5 192 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 762 500 kr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 315	44 563
El	4 675	13 136
Uppvärmning	80 000	43 744
Utgiftsräntor	7 016	16 982
Vatten	20 000	8 000
Förutbetalda avgifter/hyror	330 038	311 212
Summa	484 044	437 637

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

10 200 000

2023-12-31

10 200 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Andreas Johansson
Styrelseledamot

Gabriella Natalie Schrickel
Styrelseledamot

Jenny Kristina Östergren Strömstedt
Styrelseledamot

Nicolaus Diederichsen
Styrelseledamot

Elin Sundberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Moore Allegretto AB
Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 08:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2025 10:47

DOCUMENT ID:

HJ_i-aKbeg

ENVELOPE ID:

rkwi-atbgx-HJ_i-aKbeg

DOCUMENT NAME:

Brf Anaconda, 769604-3038 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

7a8734c7abf97f8b4fac4c09887313635e64468d16cc13
8f4a300592b8877c8aefa774d575cf3de3140ab7916df47
a5e76c74663d5586fd509646e95b4a18905

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jenny Kristina Östergren Strömstedt leelouproduktion@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 12:54 20.05.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 193.13.76.204
2. Gabriella Natalie Schricke I natalie_schrickel@yahoo.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:47 20.05.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.105
3. ANDREAS HANS JOEL JOHANSSON andreas.yy.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 09:20 21.05.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.139.12
4. Kurt Nicolaus Diederichsen nicolaus_d@yahoo.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 09:56 21.05.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.139.3
5. ELIN SUNDBERG sundberg_elin@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 15:48 22.05.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.232.4
6. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 08:40 23.05.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

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

Attachments

No attachments 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

 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Anaconda
Org.nr 769604-3038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Anaconda för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Anaconda för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Moore Allegretto AB

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 08:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2025 10:47

DOCUMENT ID:

HyZOsbtZxe

ENVELOPE ID:

B1xDiWptWeg-HyZOsbtZxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Anaconda 2024.pdf

3 pages

SHA-512:18b2a57127a9645d63886ac219b4421f2bc2928880d8fb
db8ac8c8f4a25c651f844e013fe2ced569bdd8e1247c8e9
9cadac6d25762169a312623b88739ea1182

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	Signed	23.05.2025 08:39	eID	Swedish BankID
anders.karlen@mooreswe den.se	Authenticated	23.05.2025 08:35	Low	IP: 185.138.67.22

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

Attachments

No attachments 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

 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