

# Årsredovisning 2025

Brf Anaconda

769604-3038



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Anaconda

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

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

# 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ormen Större 15		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 633 kvm och 2 lokaler om 386 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 019 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Elin Sundberg	Ordförande
Andreas Johansson	Kassör
Jenny Strömstedt	Styrelseledamot
Nicolaus Diederichsen	Styrelseledamot
Thomas Karlahag	Suppleant

### Valberedning

Natalie Schrickel  
Niklas Strömstedt

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor Moore Allegretto AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Nya balkonger samt byte av räcken på sedan tidigare befintliga balkonger
- 2023 ● Installation av sprinklersystem i soprum
- 2024 ● Byte till ny port inklusive ny mekanik  
OVK Hyreslokaler
- 2025 ● Stamspolning  
Nya värmeslingor till stuprör

## Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Ny hiss i gatuhus
- 2026 ● Tätning av infästningar i del av tak.

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen planerar för utbyte av hiss i gatuhuset i enlighet med underhållsplanen. Upphandlingsstöd från föreningens ekonomiska förvaltare (Nabo) är anlitat för att säkerställa att föreningen får en hiss som har god kvalitet till ett bra pris. Projektet har försenats och ny tidsplan är att hissen ska vara färdigställd under år 2026.

Cykelförrådet är väl använt och utrymmet behöver effektiviseras. Styrelsen har tittat på olika lösningar. Ett nytt cykelställ med cyklarna placerade i nivåer har levererats och ska kompletteras med vägghängda upphängningskrokar. För de som inte använder sina cyklar dagligen finns ett stort utrymme i källaren.

Föreningen har under året installerat en ny takvärmeanläggning (värmekablar med styr- och övervakningssystem) till fastighetens stuprör för att minska risken för isbildning. Det nya systemet ska medföra minskad energiförbrukning och ett mer automatiserat handhavande.

Stamspolning samt inspektion av stammar genomfördes under hösten. Vissa lägenheter identifierades ha risk för fettansamling. Alla medlemmar ombedes dock att vara försiktiga med att hålla ut fett i avloppen. En kontroll gjordes samtidigt av avloppssystemet och några rör i källaren upptäcktes ha rostrosor. Dessa rör ska bytas våren 2026.

Den återkommande läckan i taket över en av lägenheterna på våning fem i gatuhuset har åtgärdats och under våren 2026 kommer infästningar som utgör en risk för framtida läckor att tätas.

Under året har löpande underhåll av gårdens växtlighet skett, genom jordtillförsel, gödsling, rensning och uppstötning av träd. Vår och höst har gårdsstädningar anordnas med extra fokus på att få bort grön algbeläggning från plattorna. På höststädningen planterades även tulpanlökar i mängder. I december inhandlades den sedvanliga granen som fick lysa upp i mörkret fram till slutet av januari.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under året övergått från K2 till K3. Det innebär att fastigheten delas upp i olika delar som skrivs av över den tid de beräknas hålla, vilket ger en mer rättvisande redovisning. Vidare har föreningen begärt omprövning av tidigare momsdeklarationer med anledning av ny rättspraxis, vilket medför att ytterligare moms om 64 439 kronor återbetalas. Föreningen har även genomfört en uppsägning med villkorsändring av en lokalhyresgäst i syfte att anpassa hyran till marknadsmässig nivå. Processen pågår.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 8%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 974 191	1 853 345	1 675 404	1 603 221
Resultat efter fin. poster	-679 882	-421 718	-623 368	-222 633
Soliditet (%)	85	85	84	84
Yttre fond	3 517 492	3 053 720	2 744 358	2 549 610
Taxeringsvärde	91 811 000	87 327 000	87 327 000	87 327 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	570	522	447	447
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,7	46,0	43,1	44,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 990	3 008	3 180	3 198
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 418	2 433	2 572	2 587
Sparande / kvm totalyta, kr	164	43	20	76
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	24	48	80
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	143	164	135	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	24	27	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	212	211	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	3,91	3,06	1,84
Räntekänslighet (%)	5,24	5,77	7,11	7,15

**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

Årets resultat är negativt främst till följd av ökade redovisningsmässiga avskrivningar i samband med övergången från K2 till K3 samt genomförda underhållsåtgärder under året. För att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen höjt årsavgiften och inlett omförhandling av lokalhyran. Styrelsen bedömer att detta, tillsammans med föreningens löpande kassaflöde, innebär att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	23 365 442	-	-	23 365 442
Upplåtelseavgifter	4 931 702	-	-	4 931 702
Fond, yttre underhåll	3 053 720	-	463 772	3 517 492
Balkongfond	20 198	10 888	-	31 086
Direkt kapitaltillskott	1 549 463	-	-	1 549 463
Balanserat resultat	-1 850 111	-421 718	-463 772	-2 735 601
Årets resultat	-421 718	421 718	-679 882	-679 882
<b>Eget kapital</b>	<b>30 648 696</b>	<b>10 888</b>	<b>-679 882</b>	<b>29 979 702</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 735 601
Årets resultat	-679 882
<b>Totalt</b>	<b>-3 415 483</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	275 433
Att från yttre fond i anspråk ta	-246 499
Balanseras i ny räkning	-3 444 417
	<b>-3 415 483</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 974 191	1 853 345
Övriga rörelseintäkter	3	64 438	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 038 629</b>	<b>1 853 346</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 632 259	-1 472 505
Övriga externa kostnader	9	-111 601	-104 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 112	-509 316
Övriga rörelsekostnader		-14 401	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 573 373</b>	<b>-2 085 854</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-534 744</b>	<b>-232 508</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 808	8 218
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-149 946	-197 428
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 138</b>	<b>-189 210</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-679 882</b>	<b>-421 718</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-679 882</b>	<b>-421 718</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	34 267 661	35 056 145
Maskiner och inventarier	12	57 114	83 742
Pågående projekt	13	56 250	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 381 025</b>	<b>35 139 887</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 381 025</b>	<b>35 139 887</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 969	0
Övriga fordringar	14	902 382	841 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	173 103	175 097
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 078 454</b>	<b>1 016 528</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 078 454</b>	<b>1 016 528</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 459 478</b>	<b>36 156 415</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 846 607	29 846 607
Balkongfond		31 086	20 198
Fond för yttre underhåll		3 517 492	3 053 720
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 395 185</b>	<b>32 920 525</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 735 601	-1 850 111
Årets resultat		-679 882	-421 718
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 415 483</b>	<b>-2 271 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 979 702</b>	<b>30 648 696</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 882 500	4 912 500
Leverantörsskulder		111 445	51 588
Övriga kortfristiga skulder		26 757	59 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	459 074	484 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 479 776</b>	<b>5 507 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 459 478</b>	<b>36 156 415</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-534 744</b>	<b>-232 508</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	815 112	509 316
	<b>280 368</b>	<b>276 808</b>
Erhållen ränta	4 808	8 218
Erlagd ränta	-140 011	-207 394
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>145 165</b>	<b>77 632</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 880	54 942
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 878	-22 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>161 167</b>	<b>109 950</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-56 250	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-56 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	10 888	10 442
Amortering av lån	-30 000	-280 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-19 112</b>	<b>-269 558</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>85 805</b>	<b>-159 608</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>798 558</b>	<b>958 166</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>884 364</b>	<b>798 558</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Anaconda är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### 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:

Stomme och grund	1,11 %
Yttertak	2,92 %
Fasader	9,33 %
Balkonger	1,70 %
Fönster	11,67 %
Stamledningar VA	6,67 %
Stamledningar Värme	6,67 %
Ventilation	3,89 %
El	6,67 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	930 915	851 820
Hysesintäkter, lokaler	1 040 768	1 001 476
Administrativ avgift	425	49
Andrahandsuthyrning	2 083	0
<b>Summa</b>	<b>1 974 191</b>	<b>1 853 345</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	1
Återvunnen moms	64 440	0
<b>Summa</b>	<b>64 438</b>	<b>1</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	40	0
Städning	60 093	61 437
Besiktning och service	16 287	23 111
Trädgårdsarbete	6 327	85 132
Snöskottning	5 622	6 048
Övrigt	2 656	4 292
<b>Summa</b>	<b>91 024</b>	<b>180 020</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostäder VVS	0	6 198
Tvättstuga	0	21 304
Soprum/miljöanläggning	0	5 026
Dörrar och lås/porttele	6 738	1 683
VA	13 672	0
Ventilation	10 347	0
Hissar	12 371	5 275
Tak	936	21 333
Gård/markytor	0	1 333
<b>Summa</b>	<b>44 064</b>	<b>62 153</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	36 934	0
Tak	209 565	0
<b>Summa</b>	<b>246 499</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	57 891	49 094
Uppvärmning	288 914	331 310
Vatten	62 626	48 584
Sophämtning	79 428	68 015
<b>Summa</b>	<b>488 859</b>	<b>497 003</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 112	51 523
Tomträttsavgälder	523 100	523 100
Kabel-TV	6 460	6 472
Bredband	35 472	36 191
Arvode teknisk förvaltning	1 803	1 803
Fastighetsskatt	140 866	114 240
<b>Summa</b>	<b>761 813</b>	<b>733 329</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	12 835	7 224
Övriga förvaltningskostnader	39 767	41 731
Juridiska kostnader	1 050	3 204
Revisionsarvoden	24 044	18 645
Ekonomisk förvaltning	33 904	33 229
<b>Summa</b>	<b>111 601</b>	<b>104 033</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	149 932	197 428
Övriga räntekostnader	14	0
<b>Summa</b>	<b>149 946</b>	<b>197 428</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	37 559 186	37 559 186
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>37 559 186</b>	<b>37 559 186</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 503 041	-2 020 353
Årets avskrivning	-788 484	-482 688
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 291 525</b>	<b>-2 503 041</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 267 661</b>	<b>35 056 145</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 600 000	29 805 000
Taxeringsvärde mark	52 211 000	57 522 000
<b>Summa</b>	<b>91 811 000</b>	<b>87 327 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	133 122	133 122
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>133 122</b>	<b>133 122</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-49 380	-22 752
Årets avskrivning	-26 628	-26 628
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-76 008</b>	<b>-49 380</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>57 114</b>	<b>83 742</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	56 250	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>56 250</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 860	1 089
Skattefordringar	15 158	41 784
Nabo Klientmedelskonto	606 601	423 819
Borgo	277 763	374 739
<b>Summa</b>	<b>902 382</b>	<b>841 431</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 399	8 483
Försäkringspremier	18 322	17 456
Kabel-TV	1 544	1 643
Tomträtt	130 775	130 775
Bredband	7 474	8 040
Förvaltning	8 589	8 700
<b>Summa</b>	<b>173 103</b>	<b>175 097</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-10	2,75 %	2 632 500	2 662 500
Stadshypotek	2026-03-10	2,75 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,75 %	1 750 000	1 750 000
<b>Summa</b>			<b>4 882 500</b>	<b>4 912 500</b>
Varav kortfristig del			4 882 500	4 912 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 732 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 583	17 315
El	7 327	4 675
Uppvärmning	36 512	80 000
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Utgiftsräntor	16 951	7 016
Vatten	10 218	20 000
Förutbetalda avgifter/hyror	344 483	330 038
<b>Summa</b>	<b>459 074</b>	<b>484 044</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

10 200 000

**2024-12-31**

10 200 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Stockholm

---

Elin Sundberg  
Ordförande

---

Jenny Strömstedt  
Styrelseledamot

---

Nicolaus Diederichsen  
Styrelseledamot

---

Andreas Johansson  
Kassör

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:**

13.04.2026 14:52

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 07.04.2026 12:42

**DOCUMENT ID:**

rJVikvf2ZI

**ENVELOPE ID:**

Skg7sJwM3be-rJVikvf2ZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Anaconda, 769604-3038 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

ddc95af6f431d90481ccbac46a568f2a224265b17eb307

a32d4230900e612722e720223a1a96f0fc2ea93651e5ee

3d1be93b24a4c9a47839bca6caa5778733eb

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. Kurt Nicolaus Diederichsen nicolaus_d@yahoo.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 15:42 07.04.2026 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.172.108
2. ANDREAS HANS JOEL JOHANSSON andreas.yy.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 20:31 08.04.2026 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.139.12
3. Jenny Kristina Östergren Strömstedt leelouproduktion@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 05:48 07.04.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 185.195.59.162
4. ELIN SUNDBERG sundberg_elin@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 17:12 07.04.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.232.3
5. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 14:52 13.04.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

\* 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

## ⚙️ 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 2025.

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 2025-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 2025 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 dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Moore Allegretto AB

---

Anders Karlén  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 14:52

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 07.04.2026 12:42

**DOCUMENT ID:**

rkVjJwfnZx

**ENVELOPE ID:**

SkXi1PG3We-rkVjJwfnZx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Anaconda 2025.pdf

3 pages

**SHA-512:**

e5fc3361edc0d977329f1d97d39edd0a882add26f93659  
2b82caaf6faab5be8bd9fe91863fca6d79992e5a8b8fc3e  
604675fe1ec3ff6a414b9b3ffb6fcb05fb5

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	Signed	13.04.2026 14:52	eID	Swedish BankID
anders.karlen@mooreswe den.se	Authenticated	13.04.2026 14:51	Low	IP: 34.249.87.65

\* 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