

# 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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <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 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<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>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          |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>31 059 972</b> | <b>10 442</b>                                | <b>-421 718</b>                 | <b>30 648 696</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 850 111        |
| Årets resultat      | -421 718          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 271 829</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 463 772           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 735 601        |
|                                      | <b>-2 271 829</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 853 345         | 1 675 404         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 1                 | 17 216            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 853 346</b>  | <b>1 692 620</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| 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          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 085 854</b> | <b>-2 167 328</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-232 508</b>   | <b>-474 708</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 8 218             | 11 132            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -197 428          | -159 792          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-189 210</b>   | <b>-148 660</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-421 718</b>   | <b>-623 368</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-421 718</b>   | <b>-623 368</b>   |

# 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        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 29 846 607        | 29 846 607        |
| Balkongfond                                  |     | 20 198            | 9 756             |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 053 720         | 2 744 358         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>32 920 525</b> | <b>32 600 721</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 850 111        | -917 381          |
| Årets resultat                               |     | -421 718          | -623 368          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 271 829</b> | <b>-1 540 749</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>30 648 696</b> | <b>31 059 972</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 507 719</b>  | <b>5 820 309</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>36 156 415</b> | <b>36 880 281</b> |

# Kassaflödesanalys

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

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                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 853 345</b> | <b>1 675 404</b> |

\* 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       |
| <b>Summa</b>            | <b>1</b> | <b>17 216</b> |

## 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         |
| <b>Summa</b>           | <b>180 020</b> | <b>142 472</b> |

## 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             |
| <b>Summa</b>            | <b>62 153</b> | <b>51 613</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2024     | 2023           |
|-------------------------|----------|----------------|
| Dörrar och lås/porttele | 0        | 143 940        |
| El                      | 0        | 10 470         |
| <b>Summa</b>            | <b>0</b> | <b>154 410</b> |

#### 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         |
| <b>Summa</b> | <b>497 003</b> | <b>483 108</b> |

#### 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         |
| <b>Summa</b>               | <b>733 329</b> | <b>690 302</b> |

#### 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            |
| <b>Summa</b>                 | <b>104 033</b> | <b>135 807</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 197 428        | 159 585        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 207            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>197 428</b> | <b>159 792</b> |

## NOT 11, BYGGNAD

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

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 133 122        | 0              |
| Inköp                                 | 0              | 133 122        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>133 122</b> | <b>133 122</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -22 752        | 0              |
| Avskrivningar                         | -26 628        | -22 752        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-49 380</b> | <b>-22 752</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>83 742</b>  | <b>110 370</b> |

## 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          |
| <b>Summa</b>           | <b>841 431</b> | <b>1 054 089</b> |

## 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          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>175 097</b> | <b>176 989</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>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           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 912 500</b>    | <b>5 192 500</b>    |
| 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        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>484 044</b> | <b>437 637</b> |

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

# 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, förfälskning, 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