Brf Anaconda
Ormen Större 15
Org. Nr. 769604-3038

Slutgiltig, 28 april 2015

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Anaconda avger härmed följande verksamhetsberättelse och årsredovisning för år 2014.

Följande personval ägde rum vid föreningsstämman 2014-05-19

Styrelse
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande möte.

Bo Hallberg	Ordförande
Thorbjörn Sporre	Vice ordförande
Agneta Bäcklund	Sekreterare
Martin Florestedt	Kassör
Martin Länsmans	Fastighetsansvarig
Olof Indahl	Suppleant
Nils Sallnäs	Suppleant

Revisorer

Nicolaus Diederichsen	Ordinarie

Fastighetsskötargrupp

Martin Länsmans	Sammankallande
Dag Bjerke	
Thorbjörn Sporre	
Thomas Karlahag	
Nicolaus Diederichsen	
Olof Indahl	

Gårdsgrupp

Annika Sporre	Sammankallande
Hedvig Westermark	
Marie Ekberg-Lindahl	
Jenny Strömstedt	
Niklas Strömstedt	
Helena Sallnäs	

Valberedning

Margareta Hallberg	Sammankallande
Jenny Strömstedt	
Arne Lindahl	

Föreningsstämman
Vid föreningens ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2014, deltog 14 medlemmar, som tillsammans representerade 10 av föreningens 18 bostadsrättslägenheter. Stämman hölls på restaurangen Söders Hjärta på Bellmansgatan, och avslutades med en gemensam middag.

Verksamhetsberättelse med årsredovisning och föreslagen resultatdisposition godkändes av stämman, och styrelsen beviljades ansvarsfrihet för det gångna året. Styrelsen stadgemotion till stämman 2013, bifölls även på årets stämma, och ändringen träder därmed i kraft. Den gällde att tidigarelägga sista dag för inlämnande av förslag till årsstämman (§ 34), till sista mars. Thomas Larsson och Eva Pålsson, som lämnade styrelsearbetet i och med årsstämman, avtackades med presentkort till Stadsteatern

Under övriga frågor togs bland annat upp och diskuterades:

Problem med ventilationen genom att att stekos och tobaksrök ibland tränger in från angränsande lägenheter. Styrelsen informerade att en firma nu vidtagit de åtgärder som krävdes till följd av den underkända OVK-besiktningen. Styrelsen är dock medveten om fastighetens brister, och att det inte enbart handlar om ventilationen, utan sannolikt beror på de sättningar som skett i huset och medfört dels otätheter mellan lägenheterna och dels att bjälklagen mellan våningsplanen inte är täta. Styrelsen har också haft flera kontakter med vår intresseorganisation, Bostadsrätterna, för att söka rådgivning därifrån. I skrivande stund har vi dock inga konkreta förslag på hur de upplevda problemen ska åtgärdas. Olika firmor har lämnat olika förslag, men ingen kan garantera att deras förslag löser vårt problem.

Förslag om att flytta barnvagnsrampen en bit ut från väggen, för att underlätta för barnvagnar och cyklar att ta sig upp och ner utan, att som nu fastna i de övre och nedre dörrparen. Styrelsen fick i uppdrag att undersöka och om möjligt genomföra förslaget

Gården och Gårdsgruppen
Gårdsgruppen anordnar två städdagar per år inför höst- och vårsäsongerna. Till våren införskaffades, som tidigare år, nya växter och blommor. Av dessa är en del perenna växter som satts i krukor och nu inför vintern ställts i plastemballage. Gamla växter fick ny jord och översyn. Gården storstädades och utemöblerna togs upp från källaren. Avslutning med gemensamt fika.

Obs! Vi behöver hitta en lösning för de fimpar som slängs i brist på askkopp.

Fastighetsskötargruppen
På föreningsstämman valdes en fastighetsskötargrupp, där sex personer hjälps åt att hålla i kontakter med hantverkare och leverantörer av de tjänster som krävs för fastighetens underhåll. Gruppen sköter alltifrån offertförfrågningar till egna arbetsinsatser i form av tekniskt underhåll. Bedömning av offerter och beslut om upphandling görs dock alltid av styrelsen.

Fibernätsanslutning
Den arbetsgrupp som tillsattes på föreningsstämman den 23 maj 2012 har hitintills fått in offerter från Stockholms stadsnät och Ownit, Bahnhof och Comhem. Under året bestämdes att gå vidare med Bahnhof. Den 15/10 hade vi ett informationsmöte för alla medlemmar, där nio personer, representerande sju av föreningens bostadsrätter deltog. En representant, Dominiq,

från Bahnhof deltog också, för att informera och svara på frågor. Efter mötet beslöt vi att hålla en extra föreningsstämma i januari 2015 för att fatta ett formellt beslut om en investering.

Överlåtelser av bostadsrätter

Lägenhets-nummer	Överlåtelse-Datum	Säljare	Köpare
1	2014-05-05	Brf Anaconda	Paraskevi Dimakopoulou (50 %) Michele Coco (50 %)
3	2014-05-30	Thomas Larsson (50 %) Marie Wejnefalk (50 %)	Lina Fall (50 %) Fredrik Lissheim (50 %)

Medlemmar

En av föreningens hyresgäster avled i början av året, varför styrelsen beslöt att sälja lägenheten som bostadsrätt, istället för att hyra ut till ny hyresgäst. Antalet medlemmar vid årets slut har därmed ökat till 30 stycken, och är nu fördelade på fastighetens 18 bostadsrätter. Därutöver upplåter föreningen en bostadslägenheter och två affärslokaler med hyresrätt.

Under året har också en av affärslokalerna bytt näringsidkare. Lokalen som mattaffären, Tusen och en Natt, hyrt i ca 20 år, har nu övertagits av Herr Judit, som under namnet Brandstationen, säljer vintage och inredning. Den verksamheten var tidigare inrymd i den gamla brandstationen på Krukmakargatan, därav namnet.

Även innehavaren av den andra affärslokalen, Rabattvaruhuset, har aviserat att han vill avveckla sin verksamhet. Några intressenter har hört av sig, men då de handlat om Café- och/eller någon form av matverksamhet, har styrelsen hitintills sagt nej. Dels är vi osäkra på avloppssystemets tillförlitlighet, eftersom vi drabbats av ett flertal översvämningstillbud under åren och dels handlar det om kvälls- och helgöppet.

Sedan årsskiftet 2002/2003 har föreningen avtal med Upplands Brf Service AB om ekonomisk förvaltning. Vi har också avtal med leverantörer avseende trappstädning, hiss och mattleasing. Trappstädningen sköts av Cleaning Sthlm AB (f.d. Städsam/Jadranka Karanovic), som vi anlitat sedan 2003, och även anlitar för tillfälliga och extra städ- och rengöringsinsatser, bl.a. rengöring av soprum.

Föreningen har avtal med Takentreprenad, sedan ett par år tillbaka, avseende borttagande av istappar samt snöskottning av fastighetens tak.

Föreningen svarar själv för den tekniska förvaltningen genom Fastighetsskötargruppen, som löpande försöker ha koll på och planera fastighetens underhållsbehov. Reparationer och underhållsarbete utförs huvudsakligen av olika firmor och hantverkare. Vid mer omfattande arbeten tillämpas oftast ett offertförfarande.

Tekniskt underhåll

Fastighetsskötargruppen har det praktiska ansvaret att se till att av styrelsen beslutade åtgärder genomförs. Inga större projekt har behövt genomföras under året. Följande åtgärder avseende tekniskt underhåll och förbättringar på fastigheten har genomförts under året:

- Uppröjning i övre cykelrum.
- Rengöring av soprum
- Byte av glödlampor i trapphus.
- Monterade en väggstol i entrén
- Flyttning av barnvagnsrampen för att underlätta komma in/ut med cyklar och barnvagnar
- Julgran uppsatt i entren.
- Reparerade plattor i trapphuset
- Lagat dörrstopp i entren
- Underhållsmålat entredörr
- Borttagning av klotter.
- Namnskyltar har lagats och nya namn har satts upp på dörrar och på tavlan i entrén
- Rengöring av dagvattenbrunnar på innergården.
- Grovsophämtning i Januari för bla julgranar.

Elon/Rabattvaruhuset har vid ett flertal tillfällen haft problem vatteninträngning i den delen av lokalen som gränsar mot grannfastigheten på Brännkyrkagatan. Vi tror att det är problem med tätningen runt muren som står mellan vår gård och gården på Brännkyrkagatan. Vidare utredning pågår.

Styrelsen beslöt att låta Fastum AB göra en underhållsplan till föreningen, som underlag för denna plan gjordes en besiktning av fastigheten den 12 november.

Fastighetsgruppen har också tagit offert på att måla taket på både gårdshuset och gathuset, men vi beslutade att invänta resultatet från Fastum's besiktning.

Vi påbörjade också arbetet med att installera en automatisk dörröppnare på entredörren.

Soprummet!!. Tyvärr respekteras inte de anvisningar som finns, om vad som kan, och vad som inte kan kastas i sopnedkastet. Trots anslag och information kastas sådant som absolut inte får läggas där. Under året har vi haft ett flertal stopp, och behövt städa rent i soprummet, eftersom sophämtarna inte tar en del av det som slängs. Det blir liggande på golvet i soprummet.

Sopkarusellen klarar inte pizzakartonger eller andra skrymmande föremål, utan är byggd för att hantera endast hushållssopor. Vid överbelastning blir det antingen stopp i sopnedkastet eller översvämning av avfall nere i soprummet, och det är tyvärr vi i styrelsen och Fastighetsskötargruppen som får städa upp detta.

Annat avfall än hushållssopor – tidningar, plast- och pappersförpackningar, burkar, flaskor o.s.v. – läggs i sorteringscontainrar, uppställda på bland annat Timmermansgatan.
Styrelsen vädjar därför än en gång om att alla respekterar detta och hjälps åt med att hålla soprum och sopkarusell i fungerande skick.

För 2015 har Fastighetsgruppen identifierat följande arbeten/åtgärder:

- Installation av fiber
- Analys och implementering av Fastums underhållsplan
- Identifiera och åtgärda vatteninträngning från gården till Rabattvaruhusets lokaler.
- Installation av automatisk dörröppnare

Samarbete med Brf Kobran (Hornsgatan 64 B)
Samarbetet med Kobran utgörs huvudsakligen av att vi har gemensam central för vatten och värme, gemensam tvättstuga samt att vi delar mur mellan de två gårdarna. Vatten- och värmecentralen ligger i Kobrans fastighet och tvättstugan i vårt gårdshus. Användande och kostnader regleras i två separata avtal. Fördelning av kostnaderna sker enligt följande: Brf Anaconda 42 % och Brf Kobran 58 %.

Sammanfattande ekonomisk redovisning

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (kr)	1 366 481	1 424 500	1 477 221	1 396 897
Rörelseresultat (kr)	506 830	460 194	364 325	500 332
Resultat efter finansiella poster (kr)	300 170	238 171	142 971	287 552
Skatt (exkl. Fastighetsskatt 99 140)	0	0	0	0
Balansomslutning (kr)	32 495 399	32 064 649	32 043 830	32 040 422
Avgifts- och hyresbortfall*	58 006	0	0	0

Generellt sett har vi en ekonomi i balans med ett visst överskott. Detta överskott är en buffert mot framtida höjningar av räntekostnader, skatter och tomträttsavgäld. Det goda ekonomiska läget har kommit medlemmarna tillgodo genom två av styrelsen beslutade avgiftsfria månader, januari och juli 2014. Även januari 2015 är avgiftsfri för medlemmarna. Vi har även haft ett hyresbortfall från hyresbortfallet affärslokaler pga. hyresfrihet vid ombyggnation och reparation samt nedsättning av hyra pga. olägenhet vid vattenskador

Vinstdisposition

Årets resultat	300 170	Kr	
Balanserat resultat	1 042 852	Kr	
Styrelsen föreslår att	- 151 845	Kr	Avsätts till Underhållsfond

Styrelsen föreslår att	1 343 022	Kr	Balanseras i ny räkning

Beträffande föreningens ekonomiska utveckling är värt att notera att räntan under året legat på en stabil låg nivå. Underhållet fastigheten har under året varit minimalt vilket höjer resultatet. Tomträttsavgälden har varit oförändrad 2014. Under 2014 har 957 000 kr placerats i en räntefond i väntan på att vi skall kunna amortera ytterligare mer på föreningens lån. Ytterligare amorteringar av föreningens lån, 4,95 Mkr, måste balanseras mot det renoverings- / upprustningsbehov som beskrivs i den omfattande och ambitiösa underhålls plan har tagits fram under året.

Slutord

Brf Anaconda är en liten förening med god ekonomi och välskött fastighet. Det allra mesta arbetet görs av medlemmarna själva, som genom sitt engagemang och gemensamma ansträngningar ser till att hålla kostnaderna nere och huset i gott skick.

Styrelsen är givetvis mån om att upprätthålla detta inte bara för huset ska vara trivsamt att bo i utan också för att en god ekonomi med låga avgifter för medlemmarna samt en fastighet vars underhållsbehov tillgodoses gör lägenheterna till attraktiva objekt vid eventuella försäljningar.

De arbetsinsatser som krävs för den löpande skötseln av fastigheten är det viktigt att vi hjälps åt med. Att samtliga medlemmar delar på ansvaret för snöskottning och annat är en förutsättning för att saker och ting ska fungera. Men det handlar också om mer vardagliga saker, som att vi alla – vare sig man har ett förtroendeuppdrag eller inte – hjälps åt att ta ansvar för att hålla ordning i husets gemensamma utrymmen och på gården. Styrelsen vill därför å samtliga medlemmars vägnar rikta ett varmt tack till alla som hjälpt till under året och uppmana till fortsatt deltagande i detta arbete.

Balansräkning		12/31/14		12/31/13
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	Not 6	30 976 614		30 976 614
Förbättringar	Not 7	56 534		62 815
Maskiner och inventarier	Not 8	3 555		-00
Installationer och ombyggnader	Not 9	-00		-00
Summa anläggningstillgångar		31 036 703		31 039 429
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	83 533		113 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 446		88 388
		171 979		201 501
Kassa och bank				
Kassa och bank	Not 12	1 286 717		823 719
Summa omsättningstillgångar		1 458 696		1 025 220
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 495 399**		**32 064 649**
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	Not 13			
Bundet eget kapital				
Insatser		22 817 684		22 408 725
Upplåtelseavgifter		2 219 460		464 069
Underhållsfond		956 883		805 038
		25 994 027		23 677 832
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		1 042 852		956 526
Årets resultat		300 170		238 171
		1 343 022		1 194 697
Summa eget kapital		27 337 049		24 872 529
Balansräkning		**12/31/14**		**12/31/13**
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 950 000		6 990 000
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		27 057		-00
Övriga kortfristiga skulder		25 942		
Momsskuld		40 627		41 037
Förutbet avgifter o hyror		15 273		47 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	99 451		113 703
		208 350		202 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 495 399**		**32 064 649**
POSTER INOM LINJEN				
Ställda säkerheter		10 200 000		10 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga		Inga

	2014 01 01		**2013 01 01**
Resultaträkning	**2014 12 31**		**2013 12 31**
Nettoomsättning	Not 2	1 366 481	1 424 500
Fastighetens kostnader			
Drift	Not 3	- 752 912	- 858 885
Fastighetsskatt		- 99 273	- 99 140
Avskrivningar	Not 6-9	- 7 466	- 6 281
Rörelseresultat		506 830	460 194
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 834	2 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	- 214 494	- 224 363
Resultat efter finansiella kostnader		300 170	238 171
Skatt		-00	-00
Årets resultat		300 170	238 171

Noter	12/31/14	12/31/13
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper		
Årsredovisningslagens regler för upprättande av resultat- och balansräkning och värdering tillämpas. Fordringar har begärts upp till de belopp vilket de varitas enligts. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet. Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.		
Fastigheter		
Ingen avskrivning sker på byggnaden. Värdet upprättälls genom uppskrivning. Investeringar i fastigheten skrivs av med 5% per år.		
Avskrivningar		
Avskrivning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med 0,2% av fastighetsvärdet.		
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	940 826	943 510
Hyror	848 684	746 890
Övriga intäkter	86 969	84 200
	1 396 481	1 424 600
Not 3 Drift		
Fastighetsskatt och försäkring	58 860	60 566
Förbrukningsmaterial	3 221	3 077
Reparationer	21 872	112 356
El	33 149	41 071
Uppvärmning	205 176	227 231
Vatten	21 728	21 327
Sophämtning	26 366	23 973
Övriga fastighetskostnader	25 175	22 894
Tomträtsavgäld	302 100	302 100
Förvaltningsarvode	21 676	21 676
Ovt arvoda tjänster	21 790	23 660
Summa	762 912	858 985
Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta bank	7 403	1 849
Räntenetter sparkonto	431	891
	7 834	2 340
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntecertbanor till kreditinstitut	214 494	224 363
	214 494	224 363
Materiella anläggningstillgångar		
Not 6 Byggnader och mark		
Byggnad	31 394 775	31 394 775
Ingående anskaffningsvärde	31 394 775	31 394 775
Ingående avskrivningar	418 161	418 161
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	418 161	418 161
Byggnad	30 976 614	30 976 614
Utgående bokfört värde	30 976 614	30 976 614
Fastigheten är upptagen med taxerat		
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 721 000	27 721 000
Mark	22 894 000	22 894 000
	50 615 000	50 615 000
Byggnader	43 000 000	43 000 000
Lokaler	7 615 000	7 615 000
	50 615 000	50 615 000
Not 7 Fordringar		
Hissinvestering 2004	125 625	125 625
Ingående anskaffningsvärde	125 625	125 625
Ingående avskrivningar	62 810	56 529
Årets avskrivningar 5%	6 281	6 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	69 091	62 810
Utgående bokfört värde	56 534	62 815
Not 8 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	16 147	16 147
Försäljningsmedel 2014	4 740	0
Utgående anskaffningsvärde	20 887	16 147
Ingående avskrivningar	16 147	16 147
Årets avskrivningar	1 185	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	17 332	16 147
Utgående bokfört värde	3 555	0
Not 9 Installationer och Ombyggnader		
Ombyggnad Tvättstuga 2003	11 865	11 865
Ombyggnad Tvättstuga 2004	48 153	48 153
Ingående anskaffningsvärde	60 018	60 018
Ingående avskrivningar	60 018	60 018
Årets avskrivningar 20%	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	60 018	60 018
Utgående bokfört värde	0	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Hyres- och avgiftsfordran	23 104	42 311
Skattekonto	3 945	1 118
Skattefordringar	56 751	56 884
BF Kassan	2 129	12 800
	85 533	113 113
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Funktionsförmåga fjärrvärmecentral	1 935	1 935
Försäkrabart tomträtsavgäld	75 525	75 525
Försäkrabart VVS	1 890	1 815
Försäkrabart kabel-tv	1 280	1 280
Försäkrabart städgrupp-avtal	1 867	1 867
Försäkrabart försäkringspremie	6 909	6 920
	88 446	88 382
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken Affärskonto	327 886	422 070
Handelsbanken Checkkonto, Amortering	957 001	0
Handelsbanken e-Sparkonto, Buffert	2 051	401 649
	1 286 717	823 719

Not 13 Förändringar av egetkapital

	Insatser	Uppl.Lvg. & Reg.tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid	22 406 725	464 099	805 036	956 526	234 173	24 872 529
Årets utgång						
Inbet under året	408 959	1 756 391				2 164 350
Disposition av stämmobeslut						
Avsättning föreg.						
Års resultat			151 846	82 328	-234 173	0
Årets resultat					300 170	300 170
Belopp vid						
Årets utgång	22 817 684	2 219 490	956 882	1 042 852	300 170	27 337 048

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenr	Räntebunden t.o.m.	Räntesats	Skuld 141231	Skuld 131231
Stadshypotek	561166			0	3 000 000
Stadshypotek	681439	9/1/16	3,75 %	2 962 500	2 992 500
Stadshypotek	681440	9/1/16	3,85 %	987 500	997 500
Stadshypotek	72/124	90-dagars	1,88 %	1 000 000	0
				4 950 000	6 990 000
Amortering kommande räkenskapsåret				40 000	40 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Räntekostnader	7 938
El	2 848
Vatten	4 525
Fjärrvärme	58 918
Förvaltning	21 676
Städning	3 750
Snöröjning	0
Övrigt	3 396
	99 451

Stockholm 2015

Eli Hallberg

Agneta Blomqvist

Martin Fröberg

Martin Lönnerwall

Thorbjörn Sjöstrand

Revisionsberättelse har 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning

Nicklas Diedrichsen

Revisor