

ÅRSREDOVISNING

för
Bostadsrättsföreningen Anaconda

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Anaconda, 769604-3038, i Stockholms kommun avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta brf.

Föreningens fastighet, Ormen Större 15, är upplåten med tomträtt, och innehåller 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, samt två hyreslokaler.

Ytan är enligt taxeringsbesked 1 633 kvm bostäder och 386 kvm lokaler, totalt 2 019 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Försäkringsgivare är Protector Försäkring Sverige, med årsförfallodag 1 maj. Försäkringen innehåller också en ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkringsskydd vid skadedjur (Nomor, 0771-122 300).

Sedan årsskiftet 2002/2003 har föreningen avtal med Upplands Brf Service AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har också avtal med leverantörer avseende trappstädning, hiss och mattleasing.

Föreningen har sedan 2020 avtal med Jonaesson Plåtslageri, avseende borttagande av istappar samt snöskottning av fastighetens tak.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut var 30 stycken.

Föreningens två lokaler är uthyrda på treårsavtal till Hela Köket Hornsgatan AB (Tretti) respektive Herr Judit AB (Brandstationen).

Två lägenheter har överlåtits under året:

Lgh 8 Säljare Karin Thorsson och Bjarni Haukur Thorsson
Köpare Patrik Lindgren och Linn Anstérus

Lgh 15 Säljare Thorbjörn och Annika Sporre
Köpare Nicklas Vallhov och Natalie Schrickel

En lägenhet hyrs ut i andra hand:

Lgh 9 Hyrs ut av Ellinor Lagerström
Hyresgäst Sofia Olofsson

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Föreningen har haft en extra föreningsstämma med anledning av stämmobeslutet att anlita extern revisor. Stämman hölls 16 november.

Den 2 december 2019 hölls dessutom en extra stämma om bygglov för balkonger. Balkonggruppen har i samverkan med styrelsen fortsatt arbetet under 2020, utifrån beslutet vid extrastämman, att ansöka om bygglov.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva Pålsson	Ordförande
Claes Warfvinge	Kassör
Olof Bexell	Sekreterare
Elin Sundberg	Ledamot
Carolina Kobak	Ledamot
Robert Träffe	Suppleant

Revisor

Alegretto Revision AB, Anders Karlén

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Fastighetsskötargrupp (inkl tvättstugeansvarig)

Fredrik Länsmans	Omval
Max Karlberg	Nyval
Robert Träffe	Nyval

Gårdsgrupp

Jenny Strömstedt	Omval
Niklas Strömstedt	Omval
Hanna Warfvinge	Omval

Valberedning

Nils Sallnäs, Sammankallande
Vendela Lundberg
Arne Lindahl

Föreningsstämman

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020, deltog 10 medlemmar, som tillsammans representerade 11 av föreningens 19 bostadsrättslägenheter.

Stämman hölls på gården och avslutades med gemensamt fika.

Verksamhetsberättelse med årsredovisning och föreslagen resultatdisposition godkändes av stämman, och styrelsen beviljades ansvarsfrihet för det gångna året.

Fastighetsunderhåll

På föreningsstämman valdes tre personer till vår fastighetsskötargrupp, vilka 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. Därutöver har Max Karlberg åtagit sig att hålla i ansvaret för tvättstugan.

Styrelsen, med hjälp av fastighetsgruppen, har som återkommande punkt på styrelsemötena att stämma av mot vår underhållsplan, som togs fram 2015, vilka åtgärder som ska genomföras.

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 som regel ett offertförfarande.

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

- Vi har haft en översyn av tvättstugan, och utfört service på torktumlare och tvättmaskiner. Torkskåpet är bytt
- Rengöring av soprum. Tyvärr ett alltför ofta återkommande behov, mycket beroende på dåligt förpackade hushållssopor
- Byte av glödlampor i trapphus, görs i samband med ronderingar. På försök har vi under senare år börjat byta trasiga glödlampor till LED-lampor. Visserligen dyrare, men betydligt mer energieffektiva och med utlovad längre livslängd.
- Rensning av dagvattenbrunnar på innergården.
- Mindre säkerhetsbrister på taket har åtgärdats efter påpekande från snöskottarna
- Dörrar till städförråd, och tvättstuga har fått förstärkning
- Cykelförråden har åter inventerats och cyklar utan ägare har rensats bort

För 2020 har Fastighetsgruppen, utifrån underhållsplanen, identifierat och planerar för följande arbeten/åtgärder:

- Installerade elslingor i stuprör och hängrännor ska få översyn samt utreda möjlighet att installera liknande på taken.
- Sopkarusellen kommer eventuellt att renoveras då vi fått positiva besked från Stockholms stad om att den kommer att vara vår primära sophanterare i framtiden. Torktumlaren står under bevakning för att eventuellt bytas ut under året.
- Utredning av om ventilerna till fastighetens radiator behöver bytas.

Styrelsen kommer att under verksamhetsåret diskutera om ett avtal ska slutas med externt bolag om teknisk förvaltning.

Gården och Gårdsgruppen

Utöver detta har gårdsgruppen i vanlig ordning, organiserat arbete med att iordningställa gården på våren, inhandla jord, blommor och växter mm, och även se till att det blir en gemensam städdag på hösten då vi "stänger" gården för vintern.

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 %.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (kr)	1 531 551	1 538 412	1 487 314	1 508 198	1 581 847
Rörelseresultat (kr)	237 253	63	-278 121	-57 562	407 235
Resultat efter finansiella poster (kr)	152 465	-86 040	-396 214	-176 505	236 513
Balansomslutning (kr)	36 814 648	36 616 943	37 543 675	36 960 021	36 938 239
Avgifts- och hyresbortfall	0	0	0	0	0
Soliditet (Eget kapital/balansomslutning)	83%	83%	81 %	75 %	75 %
Lån kr / kvm totalyta bostäder och lokaler	2 864	2 879	3 379	4 385	4 399

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 365 442	4 931 702	1 457 217	714 315	-86 039	30 382 637
Resultatdisposition enligt stämman:						
*Avsättning till underhållsfond			151 845	-151 845		
*Inspråktagande av underhållsfond						
*Balanseras i ny räkning				-86 039	86 039	
Årets resultat					152 464	152 464
Belopp vid årets utgång	23 365 442	4 931 702	1 609 062	476 431	152 464	30 535 101

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	476 431
Årets resultat	152 464
	628 895

Styrelsen föreslår att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	151 845
I ny räkning överföres	477 050
	628 895

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.