



Årsredovisning 2022



Brf Grynnan
Sickla Kaj

Org nr 769606-3002

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Grynnan, Sickla Kaj, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 april 2019.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Grynnan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 121 bostadsrätter samt 6 lokaler. Den totala boytan är 8 441 kvm och lokalytan 596 kvm. Föreningen disponerar 29 garageplatser som hyrs ut genom Stockholm Parkerings försorg.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
71 st	2 rum och kök
31 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Grynnan GA:2 inom kvarteret tillsammans med fastigheten Grynnan 1. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsug där föreningens andel är 9/20.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift 2022 är 1 519 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler och garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 455 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 217 600 000 kr och markvärdet är 238 000 000 kronor. Värdeår är 2004. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen Grynnan GA:2 är taxerad till 8 640 000 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen hade ett avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastum Teknik AB och trappstädning med XLint Allservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 december 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 758 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske årligen och motsvara det långsiktiga underhållsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 maj 2022 haft följande sammansättning:

Rickard Jakobsen	Ordförande
Kalle Waleij	Ledamot
Eizabeth Gawelin	Ledamot
Johan Stolt	Ledamot
Maria Talatseva	Ledamot (avgick juni 2022)
Edgar Halling	Suppleant
Daniel Bergholm	Suppleant (tjänstgörande fr o m juni 2022)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Lina Jernebring, huvudansvarig

Valberedning

Emmi Jozsa
Christoffer Stjernlöf

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningens lån amorterats och ett av lånen har omförhandlats.

Föreningens fastighetsförsäkring har konkurrensutsatts, byte av leverantör till IF har sänkt den årliga kostnaden. Start 2023.

Naturvårdsverket har godkänt vår ansökan om ekonomiskt stöd för att installera laddstolpar i garage.

Fastighet

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte av låssystem. Nya nycklar samt låsbrickor har getts ut till alla entreprenörer för samtliga driftutrymmen. Uppmärkning utav alla dörrar i fastigheterna har utförts för att lättare hantera skador och felanmälan.
- Installation av kameror i soprum och förrådsutrymmen, för att kunna härleda felaktig hantering.
- Filmning av avloppstam.
- Tagit in anbud/offferter för ventilationsbyte.
- Tagit in anbud/offferter för SBA.
- Tagit in anbud/offferter för laddstolpar.
- Hantering utav externa hyresgäster som hyr i vårt parkeringsgarage.
- Vattenskada hantering hos boende under åretslopp.
- Inköp utav lister för fönster.
- Diskussion och upphandlingar med KONE angående hissar.
- Genomgång utav solcellsanläggning.
- Omförhandling om snöskottning, hanteras nu utav Brf Grynnan.

Hyresgäster

Hyreskontrakt med två hyresgäster har omförhandlats. Gränsdragningslistor har förtydligats. Dessutom kommer sophantering i framtiden inte ingå i avtalet, hyresgästerna får egna soprum.

Trädgårdsgruppen

Under året genomförde trädgårdsgruppen två städdagar.

I början av december anordnades adventsfika med grantändning. De har även ansvarat för julpyntning i alla portar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 172 (165) medlemmar. Under året har 18 (28) medlemmar tillträtt samt 11 (38) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (18) överlåtelser. Två (tre) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	9 067	9 042	9 023	8 948	8 802
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 314	473	21	-6 530	-1 361
Avskrivningar, tkr	-2 556	-2 554	-2 554	-2 554	-2 554
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 242	3 027	2 575	-3 976	1 193
Soliditet (%)	71,60	71,39	71,03	70,86	71,77
Skuldränta (%)	0,98	0,84	1,05	3,56	3,22
Fastighetslån kr/kvm	10 281	10 476	10 656	10 656	10 659
Årsavgifter kr/kvm	758	783	779	764	752

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader och kostnader för swappavtal i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 475 000	24 275 000	964 127	-14 775 560	473 362	229 411 929
Disposition av föregående års resultat:				473 362	-473 362	0
Uttag yttre fonden			-282 612	282 612		0
Avsättning yttre fond			439 200	-439 200		0
Årets resultat					-1 313 689	-1 313 689
Belopp vid årets utgång	218 475 000	24 275 000	1 120 715	-14 458 786	-1 313 689	228 098 240

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 458 786
årets förlust	-1 313 689
	-15 772 475
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	712 000
i ny räkning överföres	-16 484 475
	-15 772 475

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 067 479	9 042 409
Summa rörelseintäkter		9 067 479	9 042 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 056 894	-4 423 125
Övriga externa kostnader	4	-713 232	-675 683
Personalkostnader	5	-197 130	-167 334
Avskrivningar		-2 556 150	-2 553 982
Summa rörelsekostnader		-9 523 406	-7 820 124
Rörelseresultat		-455 927	1 222 285
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857 807	-749 414
Summa finansiella poster		-857 762	-748 923
Resultat efter finansiella poster		-1 313 689	473 362
Årets resultat		-1 313 689	473 362

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	312 662 415	315 088 484
Summa materiella anläggningstillgångar		312 662 415	315 088 484
Summa anläggningstillgångar		312 662 415	315 088 484
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 528	0
Övriga fordringar	8	4 176 793	4 265 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	326 774	673 319
Summa kortfristiga fordringar		4 538 095	4 938 430
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 369 590	1 341 696
Summa kassa och bank		1 369 590	1 341 696
Summa omsättningstillgångar		5 907 685	6 280 126
SUMMA TILLGÅNGAR		318 570 100	321 368 610

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		242 750 000	242 750 000
Fond för yttre underhåll		1 120 715	964 127
Summa bundet eget kapital		243 870 715	243 714 127
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 458 786	-14 775 560
Årets resultat		-1 313 689	473 362
Summa fritt eget kapital		-15 772 475	-14 302 198
Summa eget kapital		228 098 240	229 411 929
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	58 955 672	45 455 672
Summa långfristiga skulder		58 955 672	45 455 672
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	27 825 000	42 975 000
Leverantörsskulder		1 074 622	584 531
Skatteskulder		84 311	34 439
Övriga skulder	11	1 154 034	1 179 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 378 221	1 727 166
Summa kortfristiga skulder		31 516 188	46 501 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		318 570 100	321 368 610

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 313 688	473 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 556 150	2 553 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 242 462	3 027 344
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		297 208	85 957
Förändring av kortfristiga skulder		181 150	73 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 720 820	3 186 559
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-130 081	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-130 081	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 650 000	-1 519 567
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 650 000	-1 519 567
Årets kassaflöde		-59 261	1 666 992
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 576 714	3 909 721
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 517 453	5 576 713

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år från byggnadernas färdigställande

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	6 402 748	6 605 688
Hyror lokaler	1 812 521	1 584 503
Hyror garage	795 700	816 610
Fakturerat gemensamma kostnader och fettavskiljare	52 729	26 298
Övriga intäkter	3 781	9 311
	9 067 479	9 042 410

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	193 579	134 499
Trädgårdsskötsel	69 337	90 246
Städkostnader	120 883	119 053
Snöröjning/sandning	54 376	189 840
Hisskostnader	84 375	97 743
Portar	1 761	0
Besiktningsskostnader	0	4 317
Inköp av parkeringstjänster	95 484	95 573
Gemensamhetsanläggning	305 809	217 957
Reparationer	575 620	475 014
Hissreparationer	98 026	4 760
Periodiskt underhåll: stamspolning	1 866	96 863
Periodiskt underhåll: filterbyte och ventilationrensning	40 049	47 428
Periodiskt underhåll: fasader	1 228	0
Periodiskt underhåll: SBA	5 056	12 997
Periodiskt underhåll: värme	26 712	0
Periodiskt underhåll: OVK-besiktning	0	30 000
Periodiskt underhåll: Underhåll trapphus	3 110	9 117
Periodiskt underhåll: tak	0	99 204
Periodiskt underhåll: låssystem	1 328 915	0
Fastighetsel	872 520	554 417
Fjärrvärme	1 285 832	1 309 277

Vatten och avlopp	303 407	257 893
Avfallshantering	130 981	108 496
Försäkringskostnader	199 215	189 740
Självrisker	48 300	0
Kabel-tv	79 475	76 206
Bredband	123 454	179 811
Förbrukningsinventarier	1 929	2 519
Förbrukningsmaterial	5 595	20 153
	6 056 894	4 423 123

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	272 400	195 912
Fastighetsavgift	183 799	176 539
Telefoni	20 784	17 640
Datorkommunikation	6 400	966
Hemsida	6 436	6 306
Porto	602	750
Föreningsgemensamma kostnader	22 811	18 275
Revisionsarvode	41 446	40 089
Ekonomisk förvaltning	109 295	109 040
Lokaladministration	5 980	25 988
Bankkostnader	1 300	1 300
Konsultarvoden	0	1 696
Juridisk konsultation	2 375	21 094
Underhållsplan	14 332	39 292
Medlems-/föreningsavgifter	23 730	18 910
Övriga poster	1 542	1 885
	713 232	675 682

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	150 000	139 000
Sociala avgifter	47 130	28 334
	197 130	167 334

Not 6 Finansiella poster

	2022	2021
Ränteintäkter	45	491
Räntekostnader för fastighetslån	-856 683	-749 479
Övriga räntekostnader	-1 124	-9
Värdetförändring SWAP *	0	74
	-857 762	-748 923

*SWAP avtalet löpte ut 2021-03-30.

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 750 000	242 750 000
Inköp kameraövervakning	130 081	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 880 081	242 750 000
Ingående avskrivningar	-25 661 516	-23 107 534
Årets avskrivningar	-2 556 150	-2 553 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 217 666	-25 661 516
Redovisat värde mark	98 000 000	98 000 000
Utgående värde mark	98 000 000	98 000 000
Utgående redovisat värde	312 662 415	315 088 484
Taxeringsvärden byggnader	217 600 000	174 191 200
Taxeringsvärden mark	238 000 000	184 400 000
	455 600 000	358 591 200

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	28 930	30 093
Avräkningskonto förvaltare	4 147 863	4 235 018
	4 176 793	4 265 111

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	27 797	27 106
Kabel TV	21 876	19 865
Fasighetsförsäkring	0	199 215
Sickla Kaj Samfällighet	48 649	48 649
Hemsida	1 825	1 845
Snöröjning	7 434	4 934
Bredband	20 639	20 570
Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	8 420
Övriga serviceavtal	5 986	5 312
Stockholms parkering, avräkning juli-december	156 420	158 240
Garagesamfällighet	36 148	35 714
Hysesintäkter lokaler	0	130 783
Skadeersättning	0	12 666
	326 774	673 319

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,860	2024-04-17	13 500 000	14 800 000
Nordea	0,700	2025-09-17	30 655 672	30 655 672
Nordea	1,090	2023-04-20	27 825 000	28 175 000
Nordea	0,900	2026-02-18	14 800 000	14 800 000
Avgår kortfristig del			-27 825 000	-42 975 000
			58 955 672	45 455 672
Kortfristig del av långfristig skuld			27 825 000	42 975 000

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdeskatt sista kvartalet	97 178	123 017
Depositioner av lokalyresgäster	634 356	634 356
Twistfaktura fasad 2020	422 500	422 500
	1 154 034	1 179 873

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	176 323	125 718
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala avgifter	47 130	47 130
Revisonsarvoden	35 000	35 000
Fastighetsel	174 150	133 399
Fjärrvärme	205 115	193 713
Vatten	31 484	23 536
Avfallskostnader	19 575	15 118
Städning	0	9 819
Snöröjning	9 498	6 254
Reparationer	25 542	25 944
Samfällighetsavgift	48 649	0
Reserverat gemensam kostnad garage	40 146	36 368
Administration av garage	47 690	47 909
Förutbetalda avgifter och hyror	367 919	877 258
	1 378 221	1 727 166

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	98 600 000	98 600 000
	98 600 000	98 600 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signatur

Rickard Jakobsen
Ordförande

Elizabeth Gawelin

Kalle Waleij

Johan Stolt

Daniel Bergholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor