



Årsredovisning 2022



Brf Mannagrynskvärnen

Org nr 769601-8766

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 Mannagrynskvärnen, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 november 2021.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:6 i Nacka kommun.

Huset uppfördes ursprungligen 1923 och har kulturhistoriskt klassificerats som q-märkt, vilket bland annat innebär att fasaden måste bibehållas i ursprungligt skick. Huset genomgick total ombyggnad till moderna bostadslägenheter med hög standard under 2002 och blev inflyttningsfärdigt under juni 2003. Underhåll av fastigheten följer upprättad 40-årig underhållsplan vilken senast uppdaterades 2021.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 22 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 598 kvm. Föreningen disponerar 22 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen, jämte andra berörda bostadsrättsföreningar, är delägare i ett antal gemensamhetsanläggningar i området för vatten, avlopp, garage, trafiktunnel, kajer, gator, torg, gångstråk mm. Dessa anläggningar förvaltas sedan 2010-01-01 av Saltsjöqvarns Samfällighetsförening SQSF www.sqsf.se. Delägarna är medlemmar i SQSF och väljer representanter till dess styrelse. Driftskostnaderna fördelas ut på delägarna i förhållande till andelstal fastställda för respektive gemensamhetsanläggning. Garagen genererar intäkter vilka fördelas ut på delägarna i förhållande till andelstal. Föreningen disponerar över 22 parkeringsplatser i garagesamfälligheten Utsikten (GA 91). Dessa platser hyrs i första hand ut till föreningens egna medlemmar. Aimo Park sköter administrationen för hela garaget.

Nacka kommun har beslutat överta det framtida huvudmannskapet för drift av trafiktunneln och kajen. Övertagandet medför minskat underhållsansvar och minskade kostnader för SQSF och dess medlemsföreningar. I dagsläget finns inget datum satt för övertagandet.

Servitut

Lokalgata, ingående i gemensamhetsanläggningen, är upplåten med servitut för allmän gång- och cykeltrafik.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 519 kronor per lägenhet 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler (garage).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 84 000 000 kr, varav byggnadsvärde 51 000 000 kr och markvärde 33 000 000 kr. Värdeår är 2003. Föreningens andel av garagesamfällighetens taxeringsvärde för byggnaden är 1 461 255 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har nu ett nytecknat heltäckande avtal om teknisk service av föreningens hela fastighet, underhållplanering och förebyggande brandskyddsarbete med WIAB Installationservice AB.

Trappstädning

Trappstädning utförs av DI-MA's.

Jourtjänst

Jourtjänst utförs WIAB och larmöverföring av sprinklerlarm ansluts till SOS-alarm.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 13 december 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter exklusive avskrivningar, 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 753 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

Marcus Svensson	Ordförande
Ann Ekman	Ledamot
Ulrika Landgren	Ledamot, ekonomi
Johan Lindau	Ledamot, fastighet
Mikael Nyström	Ledamot, sekreterare

Carl-Johan Dalsgaard Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (16) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Lina Jernebring, huvudansvarig

Valberedning

Johan Landgren
Gunilla Åberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya uppdaterade brandsskyddsregler har upprättats, delats ut och genomgått med föreningens medlemmar. I dessa handlingar framgår det tydligt att man från och med 2022 så ansvarar lägenhetsinnehavarna för lägenhetens interna detektering av brand/rök och hur man skall agera vid brand. Vi larm skall hela huset utrymmas.

Fastighetens brand/utrymningslarmsystem har bytts ut och innebär nu att fastighets lokaler är försedda med nya rökdeckare och larmdon på våningsplanen. Vid detektering av rök i fastighetens lokaler ljuder sirener i trapphus samt en siren i varje lägenhet. Allt i enlighet med fastighetens gällande brandskyddsbeskrivning. Systemet provas enligt schema och avtal med Bravida. Brandlarmsystemet är inte längre anslutet till larmbolag och avtalet med Rapid är avslutat.

Sprinklersystemet har försetts med larmanslutning till SOS alarm som kommer sättas i drift under våren 2023. Avtal med SOS alarm är upprättat. Vid utlöst sprinkler går larm direkt till brandförsvaret.

Hela våtrumsgolvvärmesystemet inklusive handukstorkskretsar är under 2022 uppgraderade och systemet fungerar nu tillfredställande.

Höga lufttemperaturer i trapphuset har åtgärdats enligt utredning och kretsarna på entréplan har varit avstängda sedan hösten 2022. Detta och åtgärderna med uppgraderat våtrumsgolvvärmesystem har givit lägre trapphustemperaturer.

Husets värmestyrning har setts över under 2022 och fastighetens värmeförbrukning och kostnad har kunnat reduceras.

Utrensning av gamla inventarier i teknikrum har genomförts för att förenkla teknikdrift och öka brandskyddet.

Uppgraderad förhandlingsupphandling har genomförts med WIAB där nu underhållsplanering, SBA och

teknikdriften är inkluderade i avtalet.

Vid underhållssyn sommaren 2022 observerades en hel del skador på fasaden. De mest akuta åtgärdades på senhösten 2022. Fasadknackning med efterföljande beskrivning av åtgärdsplan kommer upprättas i början av våren 2023. Kostnaderna för att åtgärda fasaden bedöms inrymmas i det planerade underhållet.

Avtalet med Fastum angående underhållsplanering och avtalet med Anticimex sades upp med anledning av det nya avtalet med Fastum.

En höjning av avgifterna har gjorts på grund av höga energi- och VA-kostnadsökningar. Höjningen har dock varit måttlig, eftersom föreningen har ett bundet elavtal med Skellefteå Kraft fram tills 31 december 2024. Föreningen har också bundit en del av sina lån under 2022 (5,8 MSEK fram tills 2025-03-25 och 3,2 MSEK fram tills 2027-03-25).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 38 (36) medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (6) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 450	2 379	2 339	2 303
Resultat efter finansiella poster	-994	-285	-404	-521
Avskrivningar	-1 114	-1 114	-1 114	-1 114
Resultat exkl avskrivningar	121	830	710	594
Soliditet (%)	88,03	87,70	87,43	86,89
Skuldränta (%)	1,39	0,97	1,03	1,07
Fastighetslån kr/kvm	5 581	5 774	5 966	6 274
Årsavgifter kr/kvm	753	735	733	721

Nyckeltalsdefinitioner

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 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	91 117 600	22 779 400	968 415	-3 707 419	-284 799	110 873 197
Disposition av föregående års resultat:			117 000	-401 799	284 799	0
Årets resultat					-993 851	-993 851
Belopp vid årets utgång	91 117 600	22 779 400	1 085 415	-4 109 218	-993 851	109 879 346

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 109 218
årets förlust	-993 851
	-5 103 069

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	117 000
uttag ur fond för yttre underhåll (motsvarar periodiskt underhåll)	-586 250
i ny räkning överföres	-4 633 819
	-5 103 069

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 449 926	2 378 944
Övriga rörelseintäkter		-2 386	2 382
Summa rörelseintäkter		2 447 540	2 381 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 919 231	-1 229 201
Övriga externa kostnader	4	-211 649	-184 717
Avskrivningar		-1 114 354	-1 114 354
Summa rörelsekostnader		-3 245 234	-2 528 272
Rörelseresultat		-797 694	-146 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 876	10 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 033	-148 032
Summa finansiella poster		-196 157	-137 853
Resultat efter finansiella poster		-993 851	-284 799
Årets resultat		-993 851	-284 799

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	122 262 697	123 377 051
Summa materiella anläggningstillgångar		122 262 697	123 377 051
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		122 283 697	123 398 051
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	794 959	816 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	230 308	233 129
Summa kortfristiga fordringar		1 025 267	1 049 187
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 518 239	2 007 362
Summa kassa och bank		1 518 239	2 007 362
Summa omsättningstillgångar		2 543 506	3 056 549
SUMMA TILLGÅNGAR		124 827 203	126 454 600

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 897 000	113 897 000
Fond för yttre underhåll		1 085 415	968 415
Summa bundet eget kapital		114 982 415	114 865 415
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 109 218	-3 707 419
Årets resultat		-993 851	-284 799
Summa fritt eget kapital		-5 103 069	-3 992 218
Summa eget kapital		109 879 346	110 873 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 000 000	0
Summa långfristiga skulder		9 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 500 000	15 000 000
Leverantörsskulder		58 860	134 546
Skatteskulder		94 579	84 112
Övriga skulder		51 486	44 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	242 932	318 512
Summa kortfristiga skulder		5 947 857	15 581 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 827 203	126 454 600

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-993 851	-284 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 114 354	1 114 354
Förändring skatteskuld/fordran		10 956	-375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		131 459	829 180
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-83 267	-16 777
Förändring av leverantörsskulder		-75 686	69 413
Förändring av kortfristiga skulder		-9 568 327	37 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 595 821	918 936
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		9 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 000 000	-500 000
Årets kassaflöde		-595 821	418 936
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 819 872	2 400 937
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 224 051	2 819 873

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 956 995	1 909 296
Hyror bilplatser	315 921	293 667
Elavgifter	177 010	175 980
	2 449 926	2 378 943

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städkostnader	100 156	69 554
Hyra av entrémattor	5 733	5 547
Serviceavtal	49 291	35 461
Bevakningskostnader, jour	5 121	4 230
Hisskostnader, service och besiktning	18 155	13 505
Besiktningkostnader	5 715	12 762
Inköp av parkeringstjänster	29 493	28 363
Gemensamhetsanläggning	161 575	154 425
Reparationer	182 010	68 455
Hissreparationer	37 909	6 626
Periodiskt underhåll Hissar	0	55 725
Periodiskt underhåll	586 250	0
Fastighetsel	212 705	214 735
Uppvärmning	296 302	294 329
Vatten och avlopp	122 227	98 844
Försäkringskostnader	48 794	47 252
Kabel-tv	8 198	6 261
Bredband	36 696	36 696
Förbrukningsinventarier	9 472	1 966
Förbrukningsmaterial	3 429	6 443
Systematiskt brandskydd	0	68 022
	1 919 231	1 229 201

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	14 613	11 800
Fastighetsavgift	33 418	32 098
Telefoni	22 344	18 914
Fastighetsskatt justering tidigare år	8 324	0
Hemsida	0	759
Porto	1 859	1 136
Föreningsgemensamma kostnader	14 229	10 000
Revisionsarvode	30 375	20 125
Ekonomisk förvaltning	68 791	67 348
Bankkostnader	2 360	2 623
Underhållsplan, uppdatering	12 500	12 000
Övriga poster	2 836	7 914
	211 649	184 717

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 992 710	101 992 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 992 710	101 992 710
Ingående avskrivningar	-10 615 659	-9 501 305
Årets avskrivningar	-1 114 354	-1 114 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 730 013	-10 615 659
Redovisat värde mark	32 000 000	32 000 000
Utgående värde mark	32 000 000	32 000 000
Utgående redovisat värde	122 262 697	123 377 051
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	24 000 000
	84 000 000	61 000 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	21 000	21 000
	21 000	21 000

14 st aktier à 1 500 kr. Under 2022 var det ingen aktieutdelning.

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 059	3 548
Avräkningskonto förvaltare	705 813	812 510
Kortfr fordr hos leverantörer	66 924	0
Övrigt fordran	19 163	0
	794 959	816 058

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Larmförmedling	0	708
Försäkring, skadedjur	0	5 715
Försäkring, fastighet	52 755	48 794
Kabel-tv	0	1 606
Bredband	9 174	9 174
Ekonomisk förvaltning	18 157	17 198
Gemensamhetsanläggning	47 145	39 320
Telefoni	0	1 927
Vatten	32 842	27 604
Serviceavtal	0	8 987
Uppl garageintäkter 4 kv 2022	70 235	72 095
	230 308	233 128

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	2,223	2027-03-25	3 200 000	3 200 000
Swedbank	3,070	2023-03-28	5 500 000	5 500 000
Swedbank	1,684	2025-03-25	5 800 000	6 300 000
			14 500 000	15 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 5 500 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	28 136	14 410
Revision	10 000	18 000
Fastighetsel	14 890	16 343
Fjärrvärme	42 874	45 587
Städning	3 321	3 226
Brandskydd	0	1 250
El-avräkning	11 281	46 321
Förutbetalda avgifter och hyror	119 672	173 376
Revisionkostnad	8 375	0
Serviceavtal	4 383	0
	242 932	318 513

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	21 000 000	21 000 000

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marcus Svensson
Ordförande

Ann Ekman

Johan Lindau

Ulrika Landgren

Mikael Nyström

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Mannagrynskvarken.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-01 22:52:12

Dokumentet är undertecknat av:

 MARCUS SVENSSON (19630327XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 13:04:27
 ANN EKMAN (19670126XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-28 21:57:29
 ULRIKA SETTERWALL LANDGREN (19720111XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 09:27:53
 MIKAEL ÅKE CLIMACO NYSTRÖM (19770725XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 10:20:06
 Lina Maria Josefine Jernebring (19820418XXXX) Revisor	2023-05-01 22:52:12
 JOHAN LINDAU (19900308XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-28 13:22:11



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Mannagrynskvarken.pdf (1148314 byte)

99F175A9ABC57FE80B36871C24890AEF30C63E33DC807C9F4152127E82CC88A7746D61B3193505C0B674
872F3EBF82ADAAE4CAE1C4F5ED56D1CD4F960719711E

<https://esign.summera.support/verify>