

Årsredovisning för
Brf The Brick Terra
769627-3239

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf The Brick Terra, org.nr 769627-3239, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2019-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-20 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder.

Fastigheten

Föreningens bostadshus på fastigheten Majblomstret 4, Stockholm byggdes ursprungligen år 1968-1974 som kontorshus till LM Ericsson. Ombyggnation av fastigheten till bostäder och lokaler påbörjades år 2017 och färdigställdes år 2020 och har värdeår 2020.

En fastighetsreglering pågår för att bryta ut lokalarean på 2118 kvm från Majblomstret 4, till två nya 3d-fastigheter, med syfte att sälja dessa till ett förvaltningsbolag. Detta kommunicerades ut till förhandstecknarna innan upplåtelsen av etapp 1. Fastighetsregleringen förväntas bli färdig under år 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa samt QBE Europe SA/NV.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning:	Gumsen Ekonomi AB
Teknisk förvaltning:	NKG Trygg Fastighet
Fiber:	ComHem
El:	GodEl i Sverige AB, Ellevio AB
Städ:	Din städerska i Stockholm AB
Fjärrvärme:	Fortum AB
Miljörum:	Stena Innovative recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut om slutbesked klart 2021-04-07

Medlemsinformation

Fastigheten består av 346 medlemslägenheter, varav samtliga lägenheter är upplåtna.

Antalet medlemmar var 162 st vid räkenskapsårets början.
Under året har 124 medlemmar tillkommit och 28 stycken har avgått.
Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 258 st.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning fram till årsstämman 2021-06-21:

Sanja Sjögren	Ledamot, ordförande
Mikael Kristensen	Ledamot
Christer Bentzer	Ledamot

Styrelsen har haft följande sammansättning efter årsstämman 2021-06-21:

Yvonne Lindholm	Ledamot
Tiglat Poli	Ledamot, avgick 2022-01-28
Sanja Sjögren	Ledamot, ordförande
Jenny Bussman	Ledamot, avgick 2021-09-29
Inga Gonzalez	Ledamot
Louise Eklund	Suppleant
Dania Saad	Suppleant
Sofi Alm	Suppleant, avgick 2021-07-01

Revisor har varit Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Pontus Ohlsson

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit fyra protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma 2021 hölls 2021-06-21.
Föreningen har inte haft några anställda under året. Några arvoden till styrelsen och internrevisor har inte betalats under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten Majblomstret 4, Stockholm, för 2021. med värdeår 2020.

Taxeringsvärde mark	153 400 000
Taxeringsvärde byggnad	360 000 000
Taxeringsvärde	513 400 000

Under 2021 har justering av eget kapital gjorts i samband med att avsättning till yttre fond enligt stadgarna och ekonomisk plan. Den årliga avsättningen ska ske med 482 520 kr. Justering avseende avsättning har skett för åren 2019 och 2020 med totalt 965 040 kr.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostäderna de första 15 åren efter värdeåret

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	14 325	5 554	121	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11 963	58 272	-27 178	-20 024
Soliditet %	77	0	0	neg

Definition av nyckeltal, se noter.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen har analyserat de potentiella effekterna av Covid-19 pandemin på föreningen. Då föreningen till största delen består av bostadslägenheter bedömer styrelsen att påverkan av Covid-19 är av mindre betydelse för föreningen.

Styrelsen följer dock utvecklingen för att, vid behov, kunna vidta åtgärder.

Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	976 775 000	-	-59 038 047	58 271 887	976 008 840
Inbetalda under året	-				976 775 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Fond för yttre underhåll		965 040	-965 040		-
Balanseras i ny räkning			58 271 887	-58 271 887	-
Årets resultat				-11 962 765	-11 962 765
Vid årets slut	976 775 000	965 040	-1 731 200	-11 962 765	1 940 821 075

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 731 200
årets resultat	-11 962 765
Totalt	-13 693 965
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	482 520
balanseras i ny räkning	-14 176 485
Summa	-13 693 965

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	14 325 463	5 554 059
Övriga rörelseintäkter	2	354 281	4 635 206
Summa rörelseintäkter		<u>14 679 744</u>	<u>10 189 265</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-7 642 419	-3 373 554
Övriga externa kostnader		-99 237	-5 069 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 136 486	-2 689 414
Summa rörelsekostnader		<u>-23 878 142</u>	<u>-11 132 053</u>
Rörelseresultat		<u>-9 198 398</u>	<u>-942 788</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande dispositioner	5	-	79 974 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 764 367	-20 760 296
Summa finansiella poster		<u>-2 764 367</u>	<u>59 214 675</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-11 962 765</u>	<u>58 271 887</u>
Bokslutsdispositioner			
Summa bokslutsdispositioner		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		<u>-11 962 765</u>	<u>58 271 887</u>
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		<u>-11 962 765</u>	<u>58 271 887</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 161 222 201	1 177 358 687
Summa materiella anläggningstillgångar		1 161 222 201	1 177 358 687
Summa anläggningstillgångar		1 161 222 201	1 177 358 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		108 354	1 242 214
Övriga fordringar		75 610 818	75 250 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	349 915	3 442 503
Summa kortfristiga fordringar		76 069 087	79 935 588
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 163 702	11 202 418
Summa kassa och bank		10 163 702	11 202 418
Summa omsättningstillgångar		86 232 789	91 138 006
SUMMA TILLGÅNGAR		1 247 454 990	1 268 496 693

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		976 775 000	976 775 000
Fond för yttre underhåll		965 040	-
Summa bundet eget kapital		977 740 040	976 775 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 731 200	-59 038 047
Årets resultat		-11 962 765	58 271 887
Summa fritt eget kapital		-13 693 965	-766 160
Summa eget kapital		964 046 075	976 008 840
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,11	201 272 971	203 272 971
Leverantörsskulder		1 194 062	14 998 572
Skatteskulder		1 668 000	2 037 600
Övriga kortfristiga skulder		77 910 693	71 171 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 363 189	1 006 821
Summa kortfristiga skulder		283 408 915	292 487 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 247 454 990	1 268 496 693

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Materiella anläggningstillgångar	Beräknad Avskrivning	
	livslängd år	% per år
Komponenter		
Stomme	100	1,00
Fasad	50	2,00
Tak	40	2,50
Fönster	30	3,33
Installationer & stammar		
Vatten & avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	60	1,67
EI	50	2,00
Hiss	25	4,00
Inre ytskick	25	4,00
Inom bostad	25	4,00

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	11 961 506	4 746 949
Parkeringsavgifter	339 372	203 086
Avgift schablon el	1 026 226	413 914
Övrig nettoomsättning	998 358	190 111
Övriga intäkter	354 281	4 635 205
Summa	14 679 743	10 189 265

Not 3 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	971 061	272 094
Elavgifter	2 092 801	255 152
Uppvärmning	1 031 175	996 055
Vatten och avlopp	692 313	106 744
Avfall	500 670	207 929
Städning	435 428	341 980
Reparationer	119 236	204 552
Kostnader bevakning larm	213 861	-
Övriga löpande kostnader	376 368	51 567
Hyra parkeringsplatser	216 000	135 600
Försäkring	261 155	204 274
Digitala tjänster	124 223	81 732
Övriga förvaltningskostnader	608 128	515 874
Summa driftkostnader föreningen	7 642 419	3 373 553

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året. Några arvoden till styrelsen och internrevisor har inte betalats under året.

Not 5 Ränteintäkter och liknande dispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resultat från föreningens avräkning mot byggprojektets resultat	-	79 974 971
Summa	-	79 974 971

Not 6 Räntekostnader och liknande dispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	2 764 367	20 760 296
Summa	2 764 367	20 760 296

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 180 048 101	1 060 229 948
-Nyanskaffningar	-	204 894 220
-Omklassificeringar	-	-85 076 067
Vid årets slut	1 180 048 101	1 180 048 101
-Vid årets början	-2 689 414	
-Årets avskrivning	-16 136 486	-2 689 414
Vid årets slut	-18 825 900	-2 689 414
Redovisat värde vid årets slut	1 161 222 201	1 177 358 687
Fördelat enligt		
Bokfört värde byggnader	610 615 709	626 752 195
Bokfört värde mark	550 606 492	550 606 492
Redovisat värde vid årets slut	1 161 222 201	1 177 358 687
Taxeringsvärden byggnader	360 000 000	167 000 000
Taxeringsvärden mark	153 400 000	153 400 000
Totalt	513 400 000	320 400 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga poster	349 915	3 442 503
	349 915	3 442 503

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	-	-
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	201 272 971	203 272 971
	201 272 971	203 272 971

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar*	552 000 000	552 000 000
	552 000 000	552 000 000

*Uttagna pantbrev i fastigheten Majblomstret 4, Stockholm

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank AB (publ)	1,260	2022-03-30	201 272 971	203 272 971
			201 272 971	203 272 971

Lånens förfallostruktur

inom 1 år	201 272 971	203 272 971
inom 1-5 år		
Uppskattad långfristig skuld efter år 5	191 272 971	193 272 871

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	7 045	-
Förutbetalda årsavgifter och andra avgifter	929 226	622 483
Övriga interimsskulder	426 919	384 338
	1 363 190	1 006 821

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	552 000 000	552 000 000
Summa ställda säkerheter	552 000 000	552 000 000

*1 Inteckningarna avser fastigheten Majblomstret 4, Stockholm

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har analyserat de potentiella effekterna av Covid-19 pandemin på föreningen. Då föreningen till största delen består av bostadslägenheter bedömer styrelsen att påverkan av Covid-19 är av mindre betydelse för föreningen.

Styrelsen följer dock utvecklingen för att, vid behov, kunna vidta åtgärder.

Not 13 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.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Yvonne Lindholm
Styrelseledamot

Inga Gonzalez
Styrelseledamot

Sanja Sjögren
Styrelseledamot, ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young Aktiebolag

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende