

Årsredovisning för
Brf The Brick Terra
769627-3239

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf The Brick Terra, org.nr 769627-3239, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 höjs med 25% från och med 1 mars 2023.

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 2023.

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 höjning av avgift för schablonel från november 2022.
- Beslut om höjning av årsavgifter från mars 2023.

Medlemsinformation

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

Antalet medlemmar var 258 (162) st vid räkenskapsårets början.
Under året har 79 (124) medlemmar tillkommit och 24 (28) stycken har avgått.
Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 313 (258) st.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning fram till årsstämman 2022-06-15:

Sanja Sjögren	Styrelseledamot, ordförande
Inga Gonzalez	Styrelseledamot
Yvonne Lindholm	Styrelseledamot
Tiglat Poli	Styrelseledamot, avgick 2022-01-28
Dania Saad	Styrelsesuppleant
Louise Eklund	Styrelsesuppleant

Styrelsen har haft följande sammansättning efter årsstämman 2022-06-15:

Sanja Sjögren	Styrelseledamot, ordförande
Yvonne Lindholm	Styrelseledamot
Martin Berggren	Styrelseledamot
Johan Meder	Styrelseledamot
Bengt Fallenius	Styrelseledamot
Andreas Jagestrand	Styrelseledamot
Inga Gonzalez	Styrelseledamot, avgick 2023-01-01
Amanda Ivarsson Lundgren	Styrelsesuppleant
Beatrice Lyckerius	Styrelsesuppleant
Dania Saad Abduljabbar	Styrelsesuppleant

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 2022 hölls 2022-06-15.
Föreningen har inte haft några anställda under året. Till styrelsen har ordinarie arvode om 177 000 kronor utbetalts under året, till detta tillkommer arbetsgivaravgifter.

Ekonomi

Föreningens fastighet Majblomstret 4, Stockholm har under 2022 fått nytt taxeringsvärden. Fastigheten Majblomstret 4, Stockholm. Fastigheten har värdeår 2020.

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler	2022	2021
Taxeringsvärde mark	172 400 000	153 400 000
Taxeringsvärde byggnad	<u>572 000 000</u>	<u>360 000 000</u>
Taxeringsvärde	744 400 000	513 400 000

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp som motsvarar minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA+BIA under föreningens första tre år (från 2019). Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättning till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

Årlig avsättningen till yttre fond enligt stadgarna och ekonomisk plan ska ske med 482 520 kronor.

Skatter och avgifter

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	14 667	14 325	5 554	121
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15 161	-11 963	58 272	-27 178
Soliditet %	77	77	0	0

Definition av nyckeltal, se noter.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den höga inflationen och stigande räntor har varit osäkerhetsfaktorer för den ekonomiska ställningen i föreningen. Under året har föreningen inte haft behov av att höja avgifterna tack vare de marginalerna som funnits att kunna täcka de ökade kostnaderna.

Föreningens ekonomi är fortfarande god men om utvecklingen med stigande räntor och hög inflation fortsätter, kan föreningen att komma behöva höja avgifterna under 2023.

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	965 040	-1 731 200	-11 962 765	964 046 075
Inbetalda under året	-				976 775 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Fond för yttre underhåll		482 520	-482 520		-
Balanseras i ny räkning			-11 962 765	11 962 765	-
Årets resultat				-15 160 615	-15 160 615
Vid årets slut	976 775 000	1 447 560	-14 176 485	-15 160 615	1 925 660 460

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-14 176 485
årets resultat	-15 160 615
Totalt	-29 337 100
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	482 520
balanseras i ny räkning	-29 819 620
Summa	-29 337 100

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	14 667 176	14 325 463
Övriga rörelseintäkter	2	981 245	354 281
Summa rörelseintäkter		15 648 421	14 679 744
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-9 156 808	-7 116 664
Övriga externa kostnader	4	-908 987	-624 992
Personalkostnader	5	-232 613	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 136 486	-16 136 486
Summa rörelsekostnader		-26 434 894	-23 878 142
Rörelseresultat		-10 786 473	-9 198 398
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 312	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 376 454	-2 764 367
Summa finansiella poster		-4 374 142	-2 764 367
Resultat efter finansiella poster		-15 160 615	-11 962 765
Bokslutsdispositioner			
Summa bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-15 160 615	-11 962 765
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		-15 160 615	-11 962 765

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 145 085 715	1 161 222 201
Summa materiella anläggningstillgångar		1 145 085 715	1 161 222 201
Summa anläggningstillgångar		1 145 085 715	1 161 222 201
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 283 458	108 354
Övriga fordringar	9	75 101 224	75 610 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	344 936	349 915
Summa kortfristiga fordringar		76 729 618	76 069 087
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 311 251	10 163 702
Summa kassa och bank		9 311 251	10 163 702
Summa omsättningstillgångar		86 040 869	86 232 789
SUMMA TILLGÅNGAR		1 231 126 584	1 247 454 990

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		976 775 000	976 775 000
Fond för yttre underhåll		1 447 560	965 040
Summa bundet eget kapital		978 222 560	977 740 040
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 176 485	-1 731 200
Årets resultat		-15 160 615	-11 962 765
Summa fritt eget kapital		-29 337 100	-13 693 965
Summa eget kapital		948 885 460	964 046 075
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,14	100 135 488	-
Summa långfristiga skulder		100 135 488	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11,14	99 884 483	201 272 971
Leverantörsskulder		1 302 943	1 194 062
Skatteskulder		758 000	1 668 000
Övriga kortfristiga skulder	12	78 074 289	77 910 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 085 921	1 363 189
Summa kortfristiga skulder		182 105 636	283 408 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 231 126 584	1 247 454 990

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-15 160 615	-11 962 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		16 136 486	16 136 486
		<u>975 871</u>	<u>4 173 721</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		975 871	4 173 721
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-660 531	3 866 501
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		85 209	-7 078 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten		400 549	961 284
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		200 772 971	-
Lösen av lån		-201 272 971	
Amortering av lån		-753 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 253 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		-852 451	-1 038 716
Likvida medel vid årets början		10 163 702	11 202 418
Likvida medel vid årets slut		9 311 251	10 163 702

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	11 962 709	11 961 506
Årsavgifter lokaler	240 000	-
Parkeringsavgifter	375 176	339 372
Avgift schablon el	1 369 950	1 026 226
Övrig nettoomsättning	719 341	998 359
Övriga intäkter	981 245	354 281
Summa	15 648 421	14 679 744

Not 3 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	255 151	971 061
Snöröjning	193 865	-
Städning	435 000	435 428
Övriga serviceavtal	239 265	198 988
Reparationer	835 789	119 236
Planerat underhåll	23 812	-
Försäkringsskador och självrisker	-	77 364
Fastighetsel	3 401 145	2 092 801
Uppvärmning	1 203 893	1 031 175
Vatten och Avlopp	606 035	692 313
Sopor och avfall	506 397	500 670
Fastighetsförsäkring	327 751	261 155
Hyra parkeringsplatser	216 000	216 000
Bredband/TV/Digitala tjänster	120 028	124 223
Övriga driftkostnader	16 875	103 128
Kostnader som vidarefaktureras	775 802	293 122
Summa	9 156 808	7 116 664

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	430 720	314 192
Revision	25 000	-
Övriga förvaltningskostnader	195 934	299 738
Hyra lokaler	240 000	-
Övriga externa kostnader	17 333	11 062
Summa	908 987	624 992

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	177 000	-
Sociala avgifter	55 613	-
Summa	232 613	-

Föreningen har inte haft några anställda under året. Till styrelsen har ordinarie arvode om 177 000 kronor utbetalts under året, till detta tillkommer arbetsgivaravgifter.

Not 6 Ränteintäkter och liknande dispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	2 312	-
Summa	2 312	-

Not 7 Räntekostnader och liknande dispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut	4 376 454	2 752 957
Räntekostnader, övriga		11 410
Summa	4 376 454	2 764 367

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 180 048 101	1 180 048 101
Vid årets slut	1 180 048 101	1 180 048 101
-Vid årets början	-18 825 900	-2 689 414
-Årets avskrivning	-16 136 486	-16 136 486
Vid årets slut	-34 962 386	-18 825 900
Redovisat värde vid årets slut	1 145 085 715	1 161 222 201

Fördelat enligt

Bokfört värde byggnader	594 479 223	610 615 709
Bokfört värde mark	550 606 492	550 606 492
Redovisat värde vid årets slut	1 145 085 715	1 161 222 201
Taxeringsvärden byggnader	572 000 000	360 000 000
Taxeringsvärden mark	172 400 000	153 400 000
Totalt	744 400 000	513 400 000

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran fastighetsreglering	75 010 765	75 250 765
Övriga kortfristiga fordringar	90 459	360 053
Summa	75 101 224	75 610 818

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	344 936	349 915
Summa	344 936	349 915

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	100 135 488	-
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	99 884 483	201 272 971
	200 019 971	201 272 971

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar*	200 773 000	552 000 000
	200 773 000	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	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,495	2023-03-28	99 884 486	-
Swedbank Hypotek AB	3,788	2025-06-18	50 067 743	-
Swedbank Hypotek AB	3,601	2024-06-16	50 067 742	-
Swedbank AB (publ)	1,260	2022-03-30	-	201 272 971
			200 019 971	201 272 971

Lånens förfallostruktur

inom 1 år	99 884 483	201 272 971
inom 1-5 år	100 135 488	-
Uppskattad långfristig skuld efter år 5	189 999 971	191 272 971

Not 12 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld projektbolaget	77 910 693	77 910 693
Övriga kortfristiga skulder	163 596	-
Summa	78 074 289	77 910 693

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	676 507	7 045
Förutbetalda årsavgifter och andra avgifter	1 172 818	929 226
Upplupna avtalskostnader	211 596	-
Övriga interimsskulder	25 000	426 918
Summa	2 085 921	1 363 189

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	200 773 000	552 000 000
Summa ställda säkerheter	200 773 000	552 000 000

*1 Inteckningarna avser fastigheten Majblomstret 4, Stockholm

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Den höga inflationen och stigande räntor är fortsatt en osäkerhetsfaktor för den ekonomiska ställningen i föreningen. Styrelsens fortsätter att följa utvecklingen för att kunna starta eventuell åtgärder för att säkerställa den ekonomiska ställningen i föreningen.
- Beslut om höjning av årsavgifterna med 25% från och med den 1 mars 2023.

Not 16 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 beskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Yvonne Lindholm
Styrelseledamot

Martin Berggren
Styrelseledamot

Johan Meder
Styrelseledamot

Bengt Fallenius
Styrelseledamot

Andreas Jagestrand
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 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

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