



# Välkommen till årsredovisningen för Brf The BRiCK Terra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lån, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majblomstret 4 Stockholm	2019	Stockholm

Marken innehålls med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 346 bostadsräder om totalt 15 348 kvm och 1 lokal om 690 kvm. Byggnadernas totalyta är 17466 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Annica Nord Saez	Ordförande
Maria Mokdassi Elias	Styrelseledamot - avgick 2023-12-01
Marit Thoresen	Suppleant - avgick 2023-12-01
Marco Drönner	Avgått i april 2024
Amanda Ivarsson Lundgren	Styrelseledamot
Beatrice Lyckerius	Styrelseledamot
Jacob John Eric Borssén	Styrelseledamot
Matilda Wadstein	Styrelseledamot
Bengt Erik Gustaf Fallenius	Suppleant
Michelle Johansson	Suppleant

## Valberedning

Isa Gustafsson  
Emilie Artberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Pontus Ohlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokolförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Bredband / TV	Tele 2
EI	GodEI i Sverige AB
EI	Ellevio AB
Städ	SBC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Miljörum	Stena Innovative recycling
Snöskottning/sandning	Miramix AB
Sopsugsystem	Envac Scandinavia AB
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Avgiften för hushållsel debiteras månadsvis av föreningen med schablon, vars belopp är beroende av lägenhetens storlek. Schablonbeloppet sänktes från 1 juli 2023 tillbaka till ursprunglig nivå innan höjningen 2022.

- Föreningen amorterade 2 008 000 kr enligt plan.
- Föreningen höjde avgiften med 25% från 1 mars 2023.

### Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt leverantör för följande tjänster:

- Teknisk förvaltning: SBC fr.o.m. 230101
- Städ: SBC fr.o.m. 230101
- Ekonomisk förvaltning: SBC fr.o.m. 230401

- Föreningen är ansluten till Tele2 och tecknade ett gruppavtal för internet inkl. basutbud TV via fiber.
- Föreningen har under året tecknat avtal med Aptus Home för bokning och passagesystem för tvättstuga.
- Föreningen har under året sagt upp avtalet med Yourblock.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 313 st. Tillkommande medlemmar under året var 52 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 334 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 48 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 775	14 667	14 325	5 554
Resultat efter fin. poster	-13 621	-15 160	- 11 963	58 272
Soliditet (%)	76	77	77	0
Yttre fond	1 930	1 448	965	-
Taxeringsvärde	744 400	744 400	513 400	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	730	884	868	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,9	93,7	97,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 901	13 032	13 114	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 337	12 472	12 550	-
Sparande per kvm totalyta	158	62	260	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	124	221	130	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	78	64	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	39	43	-
Energikostnad per kvm totalyta	244	338	237	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,05	3,63	1,26	-
Räntekänslighet (%)	17,68	14,74	15,50	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsräddsytta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtidens underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 1 026 900 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhets.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på de ökade räntekostnader under året samt de avskrivningarna som gjordes. Vid en återläggning av avskrivningarna uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	609 584 700	-	-	609 584 700
Upplåtelseavgifter	367 190 300	-	-	367 190 300
Fond, yttre underhåll	1 447 560	-	482 520	1 930 080
Balanserat resultat	-14 176 485	-15 160 615	-482 520	-29 819 620
Årets resultat	-15 160 615	15 160 615	-13 621 112	-13 621 112
<b>Eget kapital</b>	<b>948 885 460</b>	<b>0</b>	<b>-13 621 112</b>	<b>935 264 348</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 337 100
Årets resultat	-13 621 112
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-482 520
<b>Totalt</b>	<b>-43 440 732</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	242 741
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>- 43 197 991</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<b>1 januari - 31 december</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	18 774 946	15 648 421
Övriga rörelseintäkter	4	1 259 428	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 034 374</b>	<b>15 648 421</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5, 6, 7, 8, 9	-7 817 980	-8 621 006
Övriga externa kostnader	10	-1 510 106	-1 444 789
Personalkostnader	11	-421 649	-232 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 136 486	-16 136 486
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 886 221</b>	<b>-26 434 894</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 851 848</b>	<b>-10 786 473</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		176 968	2 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-7 946 232	-4 376 454
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 769 264</b>	<b>-4 374 142</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-13 621 112</b>	<b>-15 160 615</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-13 621 112</b>	<b>-15 160 615</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	2, 13, 18	1 128 949 229	1 145 085 715
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 128 949 229</b>	<b>1 145 085 715</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 128 949 229</b>	<b>1 145 085 715</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		288 954	1 283 458
Övriga fordringar	14	66 213 954	75 101 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	282 424	344 936
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 785 332</b>	<b>76 729 618</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		16 273 997	9 311 251
SBC klientmedel i SHB		3 692 906	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 966 903</b>	<b>9 311 251</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>86 752 235</b>	<b>86 040 869</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 215 701 464</b>	<b>1 231 126 584</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		976 775 000	976 775 000
Fond för yttere underhåll		1 930 080	1 447 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>978 705 080</b>	<b>978 222 560</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-29 819 620	-14 176 485
Årets resultat		-13 621 112	-15 160 615
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-43 440 732</b>	<b>-29 337 100</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>935 264 348</b>	<b>948 885 460</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	49 063 743	100 135 485
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 063 743</b>	<b>100 135 485</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		813 119	1 302 943
Skatteskulder		808 000	758 000
Övriga kortfristiga skulder		226 962 576	177 958 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 789 678	2 085 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>231 373 373</b>	<b>182 105 639</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 215 701 464</b>	<b>1 231 126 584</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-5 851 848	-10 786 473
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	16 136 486	16 136 486
	<b>10 284 638</b>	<b>5 350 013</b>
Erhållen ränta	176 968	2 312
Erlagd ränta	-7 941 604	-4 376 454
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 520 002</b>	<b>975 871</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 296 175	-660 531
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 847 475	85 209
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 663 652</b>	<b>400 549</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 008 000	-1 253 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 008 000</b>	<b>-1 253 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>10 655 652</b>	<b>-852 451</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 311 251</b>	<b>10 163 702</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>19 966 903</b>	<b>9 311 251</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf The BRICK Terra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och el.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 1,67 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för ytter underhåll

Reservering till fond för ytter underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för ytter underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggtnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## NOT 3, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	14 590 676	11 962 709
Årsavgift bostäder, moms	540 000	240 000
Hyresintäkter p-plats, moms	310 065	375 176
Bredband	208 200	719 341
Övriga hyresintäkter ej placerbara	12 283	0
El	1 797 200	1 369 950
Nycklar/lås vidarefakturering	2 780	0
Fakturerade kostnader	619	0
Pantsättningsavgift	27 583	0
Överlåtelseavgift	74 642	0
Administrativ avgift	8 500	0
Andrahandsuthyrning	567 299	0
Övriga fakturerade kostnader	487 102	981 245
Vidarefakturerade kostnader	10 003	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	137 996	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
<b>Summa</b>	<b>18 774 946</b>	<b>15 648 421</b>

## NOT 4, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	310	0
Elstöd	604 497	0
Övriga intäkter	44 581	0
Försäkringsersättning	610 040	0
<b>Summa</b>	<b>1 259 428</b>	<b>0</b>

### NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	51 419	255 151
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 632	0
Larm och bevakning	45 120	0
Städning enligt avtal	201 843	435 000
Besiktningar	18 750	0
Hissbesiktning	11 991	0
Bevakning	38 854	0
Gårdkostnader	4 708	0
Gemensamma utrymmen	181 877	0
Sophantering	3 563	0
Garage/parkering	216 000	0
Snöröjning/sandning	330 842	193 865
Serviceavtal	183 527	239 265
Mattvätt/Hyrmattor	41 040	0
Fordon	9 188	216 000
Förbrukningsmaterial	33 513	0
<b>Summa</b>	<b>1 403 865</b>	<b>1 339 281</b>

### NOT 6, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	835 789
Försäkringsärende	-2 000	0
Bostadsrättslägenheter	4 682	0
Tvättstuga	3 438	0
Trapphus/port/entr	21 968	0
Sophantering/återvinning	119 232	0
Dörrar och lås/porttele	34 286	0
VVS	16 144	0
Värmeanläggning/undercentral	35 598	0
Ventilation	7 401	0
Elinstallationer	3 232	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	15 376	0
Hissar	58 594	0
Fönster	27 532	0
Mark/gård/utemiljö	4 400	0
Skador/klotter/skadegörelse	61 472	0
<b>Summa</b>	<b>411 355</b>	<b>835 789</b>

**NOT 7, PLANERADE UNDERHÅLL**

	2023	2022
Underhåll av byggnad	170 723	23 812
Lokaler	0	240 000
Tvättstuga	24 625	0
Hiss	47 393	0
<b>Summa</b>	<b>242 741</b>	<b>263 812</b>

**NOT 8, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	2023	2022
EI	2 165 287	3 401 145
Utbetalning elstöd	2 438	0
Uppvärmning	1 652 728	1 203 893
Vatten	448 560	606 035
Sophämtning/renhållning	153 422	506 397
Grovsopor	264 616	0
<b>Summa</b>	<b>4 687 051</b>	<b>5 717 470</b>

**NOT 9, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	333 734	327 751
Skadedjursförsäkring	84 084	0
Självrisk	26 200	0
Bredband	224 950	120 028
Övriga fastighetskostnader	0	16 875
Fastighetsskatt	404 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 072 969</b>	<b>464 654</b>

**NOT 10, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kreditupplysning	12 536	0
Tele- och datakommunikation	43 885	0
Juridiska åtgärder	43 313	0
Revisionsarvoden extern revisor	63 126	25 000
Föreningskostnader	14 938	0
Förvaltningsarvode enl avtal	844 573	430 720
Överlätelsekostnad	66 959	0
Pantsättningskostnad	52 765	0
Övriga förvaltningsarvoden	104 795	195 934
Administration	103 141	0
Konsultkostnader	160 076	0
Vidarefakturerade kostnader	0	775 802
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	17 333
<b>Summa</b>	<b>1 510 106</b>	<b>1 444 789</b>

**NOT 11, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	320 846	177 000
Arbetsgivaravgifter	100 803	55 613
<b>Summa</b>	<b>421 649</b>	<b>232 613</b>

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader fastighetslån	8 056 903	4 376 454
Dröjsmålsränta	5 092	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-122 400	0
Övriga räntekostnader	6 637	0
<b>Summa</b>	<b>7 946 232</b>	<b>4 376 454</b>

<b>NOT 13, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 180 048 101	1 180 048 101
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 180 048 101</b>	<b>1 180 048 101</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-34 962 386	-18 825 900
Årets avskrivning	-16 136 486	-16 136 486
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-51 098 872</b>	<b>-34 962 386</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 128 949 229</b>	<b>1 145 085 715</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>550 606 492</i>	<i>550 606 492</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	572 000 000	572 000 000
Taxeringsvärde mark	172 400 000	172 400 000
<b>Summa</b>	<b>744 400 000</b>	<b>744 400 000</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	125 680	1 815
Momsavräkning	4 648 111	0
Avräkning entreprenör	61 251 654	75 250 765
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	410 628	0
Avräkning förvaltare	-331 356	-151 356
Övriga kortfristiga fordringar	109 237	0
<b>Summa</b>	<b>66 213 954</b>	<b>75 101 224</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	106 336	344 936
Förutbet försäkr premier	176 088	0
<b>Summa</b>	<b>282 424</b>	<b>344 936</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank hypotek AB	2025-06-18	3,79 %	49 565 743	50 067 743
Swedbank hypotek AB	2024-06-19	3,60 %	49 565 742	50 067 742
Swedbank hypotek AB	2024-03-28	4,88 %	98 880 486	99 884 486
<b>Summa</b>			<b>198 011 971</b>	<b>200 019 971</b>
Varav kortfristig del			148 948 228	99 884 483

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 187 430 767 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### **NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	72 281	0
Uppl kostnad Städning entrepr	9 488	0
Uppl kostn el	197 819	0
Uppl kostnad Värme	221 837	0
Uppl kostnad Extern revisor	44 000	0
Uppl kostn räntor	681 135	676 507
Uppl kostn vatten	89 640	0
Uppl kostnad Sophämtning	45 535	0
Förutbet hyror/avgifter	1 427 943	1 172 818
Förskottsaviserade avg/hyror	0	211 597
Beräkn arvode revision	0	25 000
<b>Summa</b>	<b>2 789 678</b>	<b>2 085 922</b>

### **NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	200 773 000	200 773 000

### **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

- Föreningen sänkte avgiften med 13% från 1 februari 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Stockholm

---

Amanda Ivarsson Lundgren  
Styrelseledamot

---

Annica Nord Saez  
Ordförande

---

Beatrice Lyckerius  
Styrelseledamot

---

Jacob John Eric Borssén  
Styrelseledamot

---

Matilda Wadstein  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

---

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen The Brick Terra, org.nr 769627-3239

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen The Brick Terra för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, varför sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, varför sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, varför sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssättgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningssättgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattnings i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är tillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författnings

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen The Brick Terra för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning om om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor