

Årsredovisning för
Brf The Brick Terra
769627-3239

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-20 hos bolagsverket.

Föreningens intäkter kommer i huvudsak kommer 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 2019.

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 2021.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa samt QBE Europe SA/NV och försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Gumsen Ekonomi AB: Ekonomisk förvaltning
ComHem: Fiber
NKG Trygg Fastighet: Teknisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma 2020 hölls 2020-06-29.
- Tillträde etapp 2 påbörjades i november 2020, 2020-11-04

Medlemsinformation

Fastigheten består av 346 medlemslägenheter, varav samtliga lägenheter är upplåtna. Tillträdet påbörjades 2019-12-19 i etapp 1 och 2020-11-04 i etapp 2.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christer Bentzer	Ledamot
Mikael Kristensen	Ledamot
Sanja Sjögren	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 4 st protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma 2020 hölls 2020-06-29. Föreningen har inte haft några anställda under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 320 400 000 kr.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar fastighetsskatt enligt Skatteverkets beslut och är inte skattebefriad.

Resultat

Tillträdet påbörjades 2019-12-19 i etapp 1 och 2020-11-04 i etapp 2. Samtliga 346 st bostadsrättslägenheter i etapp 1 och 2 är tillträdade. Hänsyn till detta bör därför tas i den resultat- och balansräkning som följer i årsredovisningen för år 2020. Den består av byggprojektet The Brick Terra och den tillträdade driftande föreningen. För att ge en rättvisande bild av dessa två presenteras nedan en resultatuppställning fördelat på föreningens och byggprojektets andel av resultatet år 2020. Byggprojektets resultat kommer inte att ha någon kassapåverkan på den tillträdade driftande föreningens ekonomi.

Resultaträkning 2020	<i>Föreningens resultatandel</i>	<i>Byggprojektets resultatandel</i>	<i>Totala resultatet</i>	<i>Kassapåverkande föreningen</i>
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	5 554 059		5 554 059	5 554 059
Övriga rörelseintäkter	2 696 109	1 939 097	4 635 206	2 696 109
Summa rörelseintäkter	8 250 168	1 939 097	10 189 265	8 250 168
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	-2 955 211	-418 343	-3 373 554	-2 955 211
Övriga externa kostnader		-5 069 086	-5 069 086	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 689 414		-2 689 413	
Summa rörelsekostnader	-5 644 625	-5 487 429	-11 132 053	-2 955 211
Rörelseresultat	2 605 543	-3 548 332	-942 788	5 294 957
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		79 974 971	79 974 971	
Räntekostnader och likn resultatposter	-3 313 466	-17 446 830	-20 760 296	-3 313 466
Summa finansiella poster	-3 313 466	62 528 141	59 214 675	-3 313 466
Resultat före skatt	-707 923	58 979 809	58 271 887	1 981 491
ÅRETS RESULTAT	-707 923	58 979 809	58 271 887	1 981 491

I samband med tillträdet har föreningens ekonomiska förvaltare påbörjat sitt uppdrag och håller därefter föreningens ekonomi åtskild från byggprojektets. Årsavgifterna får in på ett separat bankkonto under föreningens kontroll varifrån föreningen betalar drift- och räntekostnader. För samtliga upplupna kostnader hänförliga till byggprojektet lämnar byggprojektet kvar medel i

föreningen.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 554	121	-	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	58 272	-27 178	-20 024	-12
Soliditet %	77	0	neg	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

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	181 030 600	-	-31 860 128	-27 177 919	121 992 553
Inbetalda under året	795 744 400				976 775 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning			-27 177 919	27 177 919	-
Årets resultat				58 271 887	58 271 887
Vid årets slut	976 775 000	-	-59 038 047	58 271 887	1 157 039 440

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-59 038 047
årets resultat	58 271 887
Totalt	-766 160
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-766 160
Summa	-766 160

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 554 059	121 218
Övriga rörelseintäkter	2	4 635 206	-
Summa rörelseintäkter		10 189 265	121 218
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 373 554	-126 683
Övriga externa kostnader		-5 069 085	-3 461 269
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 689 414	-
Summa rörelsekostnader		-11 132 053	-3 587 952
Rörelseresultat		-942 788	-3 466 734
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	79 974 971	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-20 760 296	-23 711 185
Summa finansiella poster		59 214 675	-23 711 185
Resultat efter finansiella poster		58 271 887	-27 177 919
Bokslutsdispositioner			
Summa bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		58 271 887	-27 177 919
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		58 271 887	-27 177 919

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill		-	254 438
		-	254 438
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 177 358 687	1 060 229 948
		1 177 358 687	1 060 229 948
Summa anläggningstillgångar		1 177 358 687	1 060 484 386
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 242 214	21 424 752
Fordringar hos koncernföretag		75 250 765	21 281 940
Övriga fordringar		106	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	3 442 503	1 205 515
		79 935 588	43 912 207
<i>Kassa och bank</i>		11 202 418	1 362 447
Summa omsättningstillgångar		91 138 006	45 274 654
SUMMA TILLGÅNGAR		1 268 496 693	1 105 759 040

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		976 775 000	181 030 600
		<u>976 775 000</u>	<u>181 030 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-59 038 047	-31 860 128
Årets resultat		<u>58 271 887</u>	<u>-27 177 919</u>
		-766 160	-59 038 047
Summa eget kapital		<u>976 008 840</u>	<u>121 992 553</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,11	203 272 971	651 948 778
Leverantörsskulder		14 998 572	14 017 650
Skulder till koncernföretag		71 162 781	274 468 679
Skatteskulder		2 037 600	1 211 960
Övriga kortfristiga skulder		9 108	41 923 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>1 006 821</u>	<u>196 020</u>
		292 487 853	983 766 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 268 496 693</u>	<u>1 105 759 040</u>

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	4 746 949	111 689
Parkeringsavgifter	203 086	-
Övrig nettoomsättning	604 025	9 529
Övriga intäkter	3 558 608	-
Summa	9 112 668	121 218

Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	272 094	21 923
Elavgifter	255 152	-
Uppvärmning	996 055	85 808
Vatten och avlopp	106 744	-
Avfall	207 929	-
Städning	341 980	-
Reparationer	204 552	-
Övriga löpande kostnader	51 567	-
Hyra parkeringsplatser	135 600	-
Försäkring	204 274	14 700
Digitala tjänster	81 732	4 251
Övriga förvaltningskostnader	515 875	-
Summa driftkostnader föreningen	3 373 554	126 682

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	79 974 971	-
Summa	79 974 971	-

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	20 760 296	23 711 185
Summa	20 760 296	23 711 185

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 060 229 948	878 256 460
-Nyanskaffningar	204 894 220	240 162 994
-Omklassificeringar	-85 076 067	-58 189 506
Vid årets slut	1 180 048 101	1 060 229 948
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-2 689 414	-

Vid årets slut	-2 689 414	-
Redovisat värde vid årets slut	1 177 358 687	1 060 229 948
Fördelat enligt		
Bokfört värde byggnader	626 752 195	804 120 365
Bokfört värde mark	550 606 492	256 109 583
Redovisat värde vid årets slut	1 177 358 687	1 060 229 948
Taxeringsvärden byggnader	167 000 000	15 800 000
Taxeringsvärden mark	153 400 000	153 400 000
Totalt	320 400 000	169 200 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga poster	3 442 503	1 205 516
	3 442 503	1 205 516

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2020-12-31
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	203 272 971	651 948 778
	203 272 971	651 948 778

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
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	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank AB (publ)	1,260	2021-03-17	203 272 971	-
Swedbank AB (publ)			-	224 000 000
Swedbank AB (publ)			-	230 948 778
Swedbank AB (publ)			-	197 000 000
			203 272 971	651 948 778

Lånens förfallostruktur

inom 1 år	203 272 971	-651 948 778
inom 1-5 år	-	-
efter 5 år	-	-
	203 272 971	-651 948 778

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	622 483	142 759
Övriga interimsskulder	384 338	53 261
	1 006 821	196 020

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

- Beslut om slutbesked klart 2021-04-07

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

Christer Bentzer
Styrelseledamot

Mikael Kristensen
Styrelseledamot

Sanja Sjögren
Styrelseledamot

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

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557447895910

Dokument

ÅR Brf The Brick Terra, 769627-3239
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2021-06-02 10:22:18 CEST (+0200) av Yvonne Lindholm (YL)
Färdigställt 2021-06-02 13:52:21 CEST (+0200)

Initierare

Yvonne Lindholm (YL)
ALM Småa Bostad Management AB
yvonne.lindholm@alm-smaa.se

Signerande parter

Sanja Sjögren (SS)
Skierfe Advokatfirma
Personnummer 820817-2604
sanja.sjogren@skierfe.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANJA SJÖGREN"
Signerade 2021-06-02 11:09:55 CEST (+0200)

Michael Kristensen (MK)
Skeppsbron Skatt
Personnummer 640708-0214
michael.kristensen@skeppsbronskatt.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHAEL KRISTENSEN"
Signerade 2021-06-02 12:02:10 CEST (+0200)

Christer Bentzer (CB)
Personnummer 194202280378
fam.bentzer@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Christer Bentzer"
Signerade 2021-06-02 10:45:44 CEST (+0200)

Pontus Ohlsson (PO)
Ernst & Young AB
Personnummer 840831-7892
pontus.ohlsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PONTUS OHLSSON"
Signerade 2021-06-02 13:52:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557447895910

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

