



Välkommen till årsredovisningen för Brf The Brick Terra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 lånen, 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majblomstret 4 Stockholm	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 346 bostadsrätter om totalt 15 348 kvm och 1 lokal om 690 kvm. Byggnadernas totalyta är 17 466 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annica Nord Saez	Ordförande
Josefine Morberg Jerkenius	Styrelseledamot
Michelle Johansson	Styrelseledamot
Nathalia Velami	Styrelseledamot
Nicola Martinsson	Styrelseledamot
Tanja Malafouris	Styrelseledamot
Thomas Bornemar	Styrelseledamot
Anton Undevall	Suppleant
Petter Englund	Suppleant
Matilda Wadstein	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Pontus Ohlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● OVK sker under maj månad

2027 ● Stamspoling

Avtal med leverantörer

Bredband / TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	GodEl i Sverige AB
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
Miljörum	Stena Innovative recycling
Sopsugsystem	Envac Scandinavia AB
Städ, gårdsförvaltning, snöröjning, sandning	Silux
Teknisk förvaltning	SBC
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten har parkeringsplatserna på baksidan öppnats för boende och besökare, vilket genererar en extrainkomst till föreningen.

I slutet av maj slutavräknades projektet med ALM.

Föreningen har fått ett nytt taxeringsvärde där förändringen till stor del är på grund av tidigare förändring av lokalytan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Föreningen har tagit över innergårdarna, Mellangården och Norrgården, från byggherren och förvaltar dessa i tillsammans med den närliggande fastigheten Lignum (genom ett sk gemensamhetsavtal).

Föreningen har även satt upp brytskydd på förrådsdörrarna samt bytt ut låset på en av ytterdörrarna för att minska risken för inbrott.

Det har utöver detta även genomförts besiktning av fastigheten där kommunikation med byggtreprenören fortskrider.

Under hösten har föreningen genomfört städdagar och planerar att fortsätta med detta under vår och höst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 360 st. Tillkommande medlemmar under året var 64 och avgående medlemmar under året var 47. Vid räkenskapsårets slut fanns det 377 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 48 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	16 831 323	16 878 211	18 774 948	14 667 000
Resultat efter fin. poster	-15 879 474	-17 032 608	-13 621 112	-15 160 615
Soliditet (%)	83	77	76	77
Yttre fond	2 652 379	2 169 859	1 930 080	1 447 560
Taxeringsvärde	655 275 000	744 400 000	744 400 000	744 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	948	901	730	884
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	74,6	55,9	93,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 640	12 787	12 901	13 032
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 107	11 236	11 337	12 472
Sparande / kvm totalyta, kr	103	12	158	62
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	122	124	221
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	76	95	78
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	38	26	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	237	244	338
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	3,3	4,05	3,63
Räntekänslighet (%)	13,33	14,96	17,68	14,74

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 bostadsrättsyta 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 framtida 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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för året, främst till följd av fortsatt höga räntekostnader och genomförda avskrivningar. Justerat för avskrivningar uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	609 584 700	-	-	609 584 700
Upplåtelseavgifter	367 190 300	-	-	367 190 300
Fond, yttre underhåll	2 169 859	-	482 520	2 652 379
Balanserat resultat	-43 680 511	-17 032 608	-482 520	-61 195 639
Årets resultat	-17 032 608	17 032 608	-15 879 474	-15 879 474
Eget kapital	918 231 740	0	-15 879 474	902 352 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-60 713 119
Årets resultat	-15 879 474
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-482 520
Totalt	-77 075 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-77 075 742

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 831 323	16 878 211
Övriga rörelseintäkter	3	-993 978	695 278
Summa rörelseintäkter		15 837 345	17 573 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 147 718	-8 102 556
Övriga externa kostnader	8	-1 866 496	-1 006 803
Personalkostnader	9	-535 922	-527 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 686 248	-17 244 378
Summa rörelsekostnader		-26 236 384	-26 880 863
RÖRELSERESULTAT		-10 399 039	-9 307 374
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		137 096	429 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 617 531	-8 154 361
Summa finansiella poster		-5 480 435	-7 725 234
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-15 879 474	-17 032 608
ÅRETS RESULTAT		-15 879 474	-17 032 608

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	1 094 018 603	1 111 704 851
Summa materiella anläggningstillgångar		1 094 018 603	1 111 704 851
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 094 018 603	1 111 704 851
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		302 117	1 870 043
Övriga fordringar	12	2 790 340	64 925 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	263 844	306 199
Summa kortfristiga fordringar		3 356 301	67 101 579
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 977 457	19 508 317
Summa kassa och bank		4 977 457	19 508 317
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 333 758	86 609 896
SUMMA TILLGÅNGAR		1 102 352 361	1 198 314 747

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		976 775 000	976 775 000
Fond för yttre underhåll		2 652 379	2 169 859
Summa bundet eget kapital		979 427 379	978 944 859
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-61 195 639	-43 680 511
Årets resultat		-15 879 474	-17 032 608
Summa ansamlad förlust		-77 075 113	-60 713 119
SUMMA EGET KAPITAL		902 352 266	918 231 740
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	95 492 742	97 751 742
Summa långfristiga skulder		95 492 742	97 751 742
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	98 503 229	98 503 229
Leverantörsskulder		433 648	1 507 850
Skatteskulder		466 750	808 000
Övriga kortfristiga skulder		2 859 729	78 136 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 243 997	3 375 914
Summa kortfristiga skulder		104 507 353	182 331 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 102 352 361	1 198 314 747

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 399 039	-9 307 374
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	17 686 248	17 244 378
	7 287 209	7 937 004
Erhållen ränta	137 096	429 127
Erlagd ränta	-6 366 903	-7 781 757
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 057 402	584 374
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 137 222	3 021 337
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77 152 946	1 030 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 958 322	4 635 998
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	251 000
Amortering av lån	-2 259 000	-2 008 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 259 000	-1 757 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-15 217 322	2 878 998
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	22 845 901	19 966 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 628 580	22 845 901

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf The Brick Terra är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	1,00 - 4,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Fönster	3,33 %
Stamledningar VA	2,00 %
Ventilation	3,33 %
Stamledningar Värme	6,67 %
El	2,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	4,00 %

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 yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	14 143 731	13 121 090
Hysesintäkter lokaler, moms	1 031 510	574 424
Hysesintäkter p-plats, moms	3 403	152 853
Hysesintäkter förråd	57 000	57 120
Bredband	415 200	413 800
IntäktParkeringsbolag	0	450
Hyses- och avgiftsrabatt	-313	0
EI	-150	1 023 700
Gemensamhetslokal	24 500	2 000
Påminnelseavgift	3 600	4 740
Dröjsmålsränta	26 258	1 981
Pantsättningsavgift	52 286	82 317
Överlåtelseavgift	83 346	105 895
Administrativ avgift	2 891	3 528
Andrahandsuthyrning	478 974	595 655
Vidarefakturerade kostnader	-26 742	706 520
Vidarefakturerade kostnader, moms	535 824	32 139
Öres- och kronutjämning	5	-2
Summa	16 831 323	16 878 211

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	93 150	31 050
Övriga intäkter	-34 816	32 388
Försäkringsersättning	-1 052 312	631 840
Summa	-993 978	695 278

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	525 007	232 317
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 278	31 119
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 418	0
Larm och bevakning	7 066	22 091
Städning enligt avtal	325 694	269 363
Städning utöver avtal	3 381	43 338
Besiktningar	102 576	16 689
Hissbesiktning	19 941	9 771
Brandskydd	0	271 260
Myndighetstillsyn	-325 503	501 803
Gårdkostnader	36 884	16 523
Gemensamma utrymmen	18 269	1 809
Sophantering	0	4 360
Garage/parkering	62 667	98 840
Snöröjning/sandning	24 490	205 280
Serviceavtal	179 728	166 412
Mattvätt/Hyrmattor	82 873	42 035
Förbrukningsmaterial	7 912	8 682
Summa	1 089 680	1 941 693

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	27 900	2 625
Hyseslägenheter	0	1 423
Bostadsrättslägenheter	43 945	0
Tvättstuga	2 072	12 558
Trapphus/port/entr	14 385	8 145
Källarutrymmen	0	12 500
Sophantering/återvinning	11 941	96 865
Dörrar och lås/porttele	188 921	95 038
VVS	17 310	13 244
Värmeanläggning/undercentral	12 000	29 472
Ventilation	13 589	13 617
Elinstallationer	18 100	13 182
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 248	0
Hissar	30 158	33 783
Fönster	4 955	0
Vattenskada	3 206	41 216
Skador/klotter/skadegörelse	2 843	12 490
Summa	394 573	386 158

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	448 433	2 132 795
Uppvärmning	2 250 322	1 333 802
Vatten	474 569	670 649
Sophämtning/renhållning	421 104	337 864
Grovsopor	0	135 793
Summa	3 594 428	4 610 903

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	423 999	342 248
Självrisk	159 581	0
Bredband	422 706	417 554
Fastighetsskatt	62 750	404 000
Summa	1 069 036	1 163 802

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 996	10 345
Tele- och datakommunikation	9 809	16 208
Juridiska åtgärder	63 729	59 812
Inkassokostnader	405	8 530
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 640	-4 625
Styrelseomkostnader	800	1 487
Fritids och trivselkostnader	1 383	0
Föreningskostnader	22 212	27 161
Förvaltningsarvode enl avtal	278 759	555 694
Överlåtelsekostnad	64 680	115 212
Pantsättningskostnad	57 036	80 796
Övriga förvaltningsarvoden	61 603	40 144
Administration	81 305	67 702
Konsultkostnader	513 491	16 228
Bostadsrätterna Sverige	0	12 110
Avräkning entreprenad	667 589	0
Summa	1 866 496	1 006 803

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	411 600	401 100
Arbetsgivaravgifter	124 322	126 026
Summa	535 922	527 126

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	5 597 306	8 153 567
Dröjsmålsränta	3 930	203
Kostnadsränta skatter och avgifter	16 295	591
Summa	5 617 531	8 154 361

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 180 048 101	1 180 048 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 180 048 101	1 180 048 101
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-68 343 250	-51 098 872
Årets avskrivning	-17 686 248	-17 244 378
Utgående ackumulerad avskrivning	-86 029 498	-68 343 250
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 094 018 603	1 111 704 851
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>550 606 492</i>	<i>550 606 492</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	473 702 000	572 000 000
Taxeringsvärde mark	181 573 000	172 400 000
Summa	655 275 000	744 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	993	5 264
Momsavräkning	136 912	0
Avräkning entreprenör	0	61 251 654
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 313	662 191
Avräkning förvaltare	0	-331 356
Transaktionskonto	1 599 267	2 267 960
Borgo räntekonto	1 051 855	1 069 624
Summa	2 790 340	64 925 337

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 290	8 721
Förutbet städ	0	27 601
Förutbet försäkr premier	144 910	134 183
Förutbet bredband	104 644	104 644
Upplupna intäkter	0	31 050
Summa	263 844	306 199

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2028-06-21	2,69 %	48 561 743	49 063 743
Swedbank hypotek AB	2026-06-17	3,35 %	48 561 742	49 063 742
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,18 %	47 682 486	48 937 486
Swedbank	2027-06-23	3,15 %	49 190 000	49 190 000
Summa			193 995 971	196 254 971
Varav kortfristig del			98 503 229	98 503 229

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 183 955 971 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	567	336 051
Uppl kostn el	53 338	87 315
Uppl kostnad Värme	323 823	131 102
Uppl kostn räntor	304 367	1 053 739
Uppl kostn vatten	125 428	111 872
Uppl kostnad Sophämtning	111 394	105 775
Uppl kostnad arvoden	4 308	11 586
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 354	3 645
Förutbet hyror/avgifter	1 319 418	1 534 829
Summa	2 243 997	3 375 914

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	203 272 971	200 773 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Annica Nord Saez
Ordförande

Josefine Morberg Jerkenius
Styrelseledamot

Michelle Johansson
Styrelseledamot

Nathalia Velami
Styrelseledamot

Nicola Martinsson
Styrelseledamot

Tanja Malafouris
Styrelseledamot

Thomas Bornemar
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 13:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 15:30

DOCUMENT ID:

rJMzqUyJfx

ENVELOPE ID:

rkWGqUyJfg-rJMzqUyJfx

DOCUMENT NAME:

Brf The Brick Terra, 769627-3239 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

4b33dfbd9396577513274098291501fb59413bf7617111
fed0be5f81b88c11c13691839cd3ec06994d7c34187cb2
a6b93aac3c74ff81f30d5b7381319cb64e76

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFINE MORBERG JER KENIUS josefine.morberg@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:27 11.05.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.0.197
2. THOMAS KENNETH BOR NEMAR tbornemar@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:38 11.05.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.217.217
3. ANNICA NORD SAEZ annicasaez@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:45 11.05.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.120
4. Nathalia Andrea Velami nathalia.velami@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 00:00 11.05.2026 23:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.71.114
5. MICHELLE JOHANSSON michelle.johanssoon@outlook.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 00:12 12.05.2026 00:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.33
6. NICOLA MARTINSSON nicola.marthinsson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 06:04 12.05.2026 06:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.128
7. Tanja Johanna Annelie Malafouris malafouris@outlook.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:19 12.05.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.56.34
8. PONTUS STEFAN AXEL OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 13:43 13.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The BRiCK Terra för år 2025-01-01-2025-12-31.

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 2025 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, vare 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, vare 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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder 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 granskningsåtgärder 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 uppskattningar 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 otillräckliga, 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen The BRICK Terra för år 2025-01-01-2025-12-31 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 revisionsssed 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 av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 13:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 15:30

DOCUMENT ID:

rkMGqUy1fe

ENVELOPE ID:

r1WMq11Jf1-rkMGqUy1fe

DOCUMENT NAME:

25 BRF The BRiCK Terra - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

de126e046c8d3ca329c5c604322adca4d54a1f06a7712b
0597f28ba6f0545bb3a564df28bf7a792a865334d0e493
a7b454534c40a21bfdfbfe4e34088d4aae95

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS STEFAN AXEL O HLSSON	Signed	13.05.2026 13:42	eID	Swedish BankID
pontus.ohlsson@se.ey.co m	Authenticated	13.05.2026 13:42	Low	IP: 213.115.65.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed