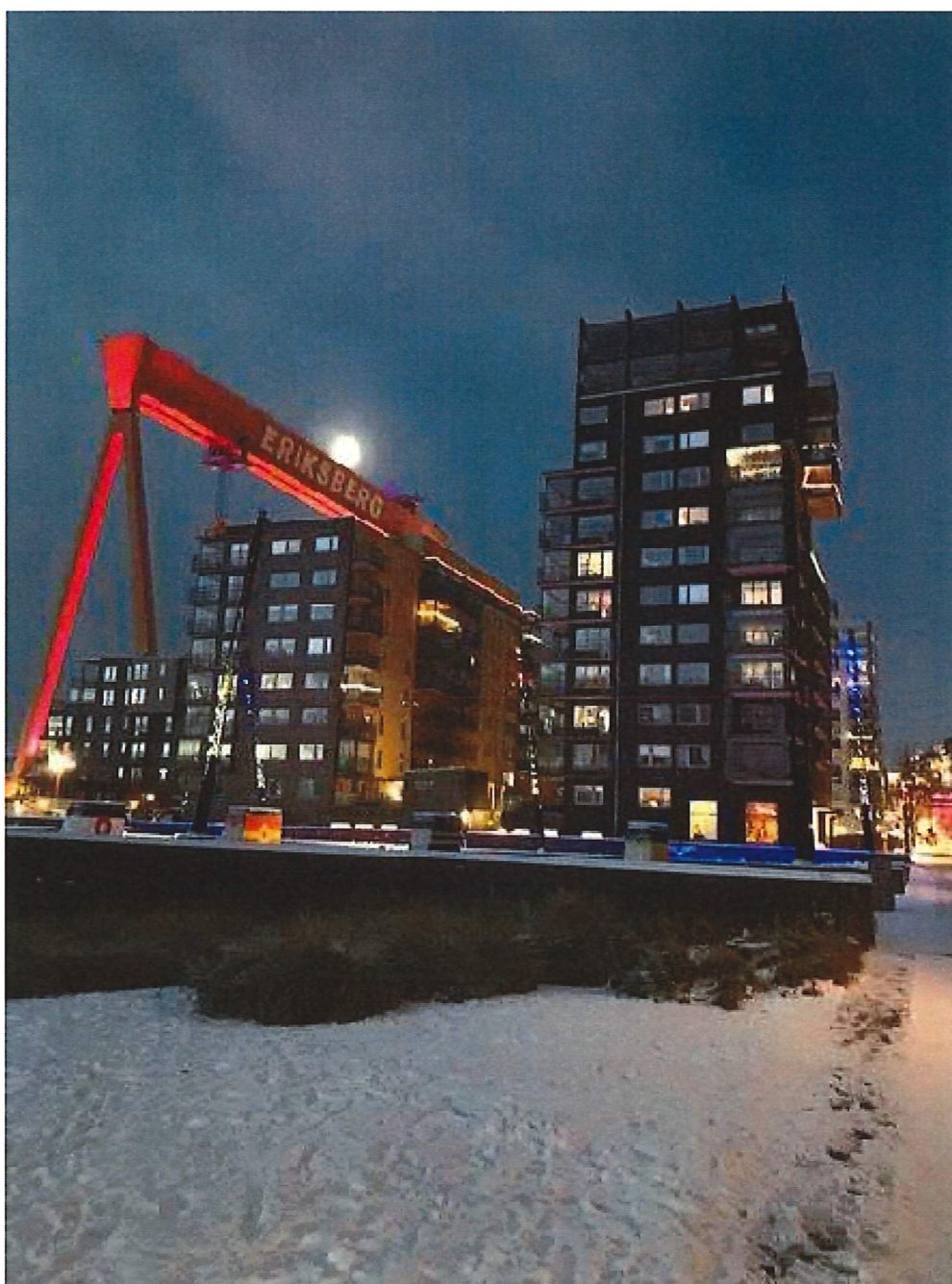

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Terra Nova
Org nr: 769613-2526



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Terra Nova får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 996 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 275 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 201 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten som har beteckningen Sannegården 61:1 förvärvades 2009. Den består av 2 flerbostadshus med 9 respektive 13 våningar med mellanliggande trädgård, föreningshus och hus med sopanläggning. Byggnaderna uppfördes under åren 2007–2009.

Fastigheten har i källarplanet ett garage med 47 parkeringsplatser. Genom sin andel i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:36 förfogar föreningen dessutom över 24 garageplatser. Totalt har alltså föreningen tillgång till 71 parkeringsplatser.

Föreningen tillhandahåller ett förråd per lägenhet i källarplanet alternativt på bottenvåningen.

Övernattningslägenhet och föreningslokal finns på bottenplanet och kan hyras av föreningens medlemmar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	19
3 rum och kök	53
4 rum och kök	13
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	47
Antal garage utanför egen fastighet	24

Total tomtarea	2 212 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 159 m ²
Total bostadsarea	8 159 m ²
Lokaler hyresrätt	201 m ²
Total lokalarea	201 m ²
Årets taxeringsvärde	291 433 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	273 730 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,43 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning och hemsida
GUAB	Teknisk förvaltning
GUAB	Fastighetsskötsel och städning
GUAB	Snöröjning och halkbekämpning
Telenor	Gruppavtal bredband, Tv och telefoni

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten innehar en andel på 2,111% i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:10. Anläggningen innefattar sopsugssystem för fastigheterna i området och förvaltas av Eriksbergs Samfällighet. Föreningen har även andel i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:36. Andelen innefattar 24 platser i ett garage som förvaltas av Eriksbergsdockans Garage Samfällighet.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 197 tkr och planerat underhåll för 61 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Avsättningen till underhållsplanen har under 2022 ökat till 1 082 000 kr från tidigare 536 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övrigt	61 495

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Schöndell	Ordförande	2023
Per-Martin Schedwin	Sekreterare	2024
Henrik Sundeman	Vice ordförande	2023
Ingemar Abrahamsson	Ledamot	2023
Thomas Ottersten	Ledamot	2024
Inger Samuelsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Andersson	Suppleant 2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Brevenhag	2023
Anne Andalen	2023
Sture Ågren	2023
Thomas Erlandsson	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 656 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Verksamheten

Styrelsemöten

Sedan årsstämman i april 2022 har styrelsen haft sex protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft ett gemensamt planeringsmöte.

Ombindning och amortering av lån

Ett av föreningens lån på 25 mkr har per 2022-01-30 bundits på fyra år till en räntesats på 0,98 procent. En förbättring jämfört med 1,27 procent som var den tidigare nivån.

Under 2022 har vi amorterat 4,5 msek på våra lån. Det motsvarar ca. 7% av lånestocken vid 2022 års början.

Detta är i linje med föreningens finanspolicy. Den innebär i korthet att vi inte skall ligga med för mycket likviditet, utan i stället när det finns möjlighet, amortera på lånen och därmed hålla nere våra räntekostnader.

I början av 2023 har föreningen amorterat ytterligare 1 mkr på lånen.

Trädgården

Vår trädgård hålls fortsatt i fint skick till trevnad för oss alla. Dock har en av de ansvariga för trädgården flyttat ifrån föreningen under början av 2023. En ny lösning på detta har tagits fram. Detta kommer i fortsättningen att skötas av vår tekniska förvaltare, GUAB. Blomkrukorna vid entreerna och örträdgården kommer även fortsättningsvis att skötas av en av våra medlemmar.

Nya el-laddplatser i garaget

Förutom de tidigare 16 p-platserna med möjlighet till laddning av el-bil, har föreningen beslutat att investera i ytterligare 8 platser. De bedöms vara klara för användning under våren 2023. I det stora garaget på Monsungatan har föreningen ytterligare en plats (av totalt 24) med laddmöjlighet.

Diverse förbättringar

I enlighet med tidigare stämmobeslut, har grindar satts upp för att förhindra obehöriga att komma in på gården.

Samtliga lås till postfacken bytts ut till en stabilare variant.

Sopsugen har ändrats under året. Tidningsfacket har bytts ut mot ett fack för plastmaterial.

En cykelpump med kompressor har installerats i garaget, också detta i enlighet med stämmobeslut.

Mitt Riksbyggen

Under 2022 har arbete skett för att ersätta föreningens hemsida med "Mitt Riksbyggen". Detta är ett modernt verktyg avsett att användas som informationskanal från styrelsen till medlemmarna och för bokning av gästlägenheter. För bokning av gästlägenhet och föreningslokal används appen "HemShare". Förändringen gäller fullt ut från 2023.

Twisten med PEAB

Även under 2022 har det för styrelsen inneburit arbete relaterat till de skador som orsakats av de i tidigare verksamhetsberättelser beskrivna byggfelen. Reparationerna för att åtgärda dessa startade redan 2015 och har utförts med hjälp av byggföretaget Yalkara. En dokumentation av arbetena för att avhjälpa byggfelen är framtagen och ligger till grund för den fortsatta dialogen med PEAB om våra krav på ersättning. Kontakterna med PEAB hanteras av vårt juridiska ombud MAQS Advokatbyrå. Diskussioner med PEAB baserat på ovanstående nämnda underlag har inletts.

Sociala aktiviteter

Vid advent bjöds medlemmarna in till glöggmingel i trädgården. Vädret var på vår sida och vi var ett 50-tal medlemmar som kunde värma oss med glögg och umgås nere på gården. Även årsstämman som hölls på River Cafe där det bjöds på lättare förtäring, och där ca 85 personer deltog, kan förutom stämmans funktion, även betraktas som ett tillfälle för medlemmarna att träffas.

Eriksberg Boat Show

Eriksberg Boat Show har under utställningen i april 2022 hyrt vår gemensamhetslokal som kontor. Detta kommer de att göra även under 2023.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 776	6 320	6 187	6 168	6 234
Resultat efter finansiella poster	279	402	-662	-1 703	-2 220
Årets resultat	279	402	-662	-1 703	-2 220
Resultat exklusive avskrivningar	2 275	2 398	1 180	124	-393
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 193	1 862	644	-412	-929
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	129	64	64	64	64
Balansomslutning	361 046	365 196	365 302	365 903	370 986
Soliditet %	83	82	82	82	82
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	656	656	656	656	656
Ränta, kr/m ²	75	81	80	97	101
Underhållsfond, kr/m ²	783	661	608	580	516
Lån, kr/m ²	6 998	7 536	7 536	7 536	8 014

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	300 548 000	5 522 312	-5 553 496	402 032
Disposition enl. årsstämmobeslut			402 032	-402 032
Reservering underhållsfond		1 082 000	-1 082 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-61 494	61 494	
Årets resultat				279 148
Vid årets slut	300 548 000	6 542 818	-6 171 970	279 148

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 151 465
Årets resultat	279 148
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 082 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 494
Summa	-5 892 823

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 892 823**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 389 518	6 320 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	386 218	94 567
Summa rörelseintäkter		6 775 736	6 414 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 743 813	-2 565 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 009 879	-641 193
Personalkostnader	Not 6	-143 917	-134 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 995 723	-1 995 723
Summa rörelsekostnader		-5 893 331	-5 337 129
Rörelseresultat		882 405	1 077 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 522	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-623 779	-675 603
Summa finansiella poster		-603 257	-675 594
Resultat efter finansiella poster		279 148	402 032
Årets resultat		279 148	402 032

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	356 780 073	358 607 742
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 330 116	1 498 169
Summa materiella anläggningstillgångar		358 110 189	360 105 912
Summa anläggningstillgångar		358 110 189	360 105 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	280 463	329 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	437 430	141 241
Summa kortfristiga fordringar		717 893	470 331
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 217 950	4 620 241
Summa kassa och bank		2 217 950	4 620 241
Summa omsättningstillgångar		2 935 843	5 090 572
Summa tillgångar		361 046 032	365 196 484

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	300 548 000	300 548 000	
Fond för yttre underhåll	6 542 818	5 522 312	
Summa bundet eget kapital	307 090 818	306 070 312	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 171 971	-5 553 496	
Årets resultat	279 148	402 032	
Summa fritt eget kapital	-5 892 823	-5 151 465	
Summa eget kapital	301 197 995	300 918 847	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	56 500 000	31 500 000
Övriga långfristiga skulder		69 729	69 729
Summa långfristiga skulder		56 569 729	31 569 729
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 000 000	31 500 000
Leverantörsskulder		218 012	60 478
Skatteskulder		64 989	111 650
Övriga skulder	Not 15	16 324	23 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	978 983	1 012 201
Summa kortfristiga skulder		3 278 307	32 707 907
Summa eget kapital och skulder		361 046 032	365 196 484

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Inventarier och verktyg	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 349 144	5 349 144
Hyror, lokaler	411 024	405 766
Hyror, garage	573 658	568 222
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 500	-9 733
Rabatter	0	-45 342
Elavgifter	40 276	25 215
Debiterad fastighetsskatt-	26 916	26 916
Summa nettoomsättning	6 389 518	6 320 188

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	39 200	17 472
Övriga ersättningar	46 162	47 360
Fakturerade kostnader	7 500	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	6
Erhållna statliga bidrag	0	20 402
Övriga rörelseintäkter	293 359	9 327
Summa övriga rörelseintäkter	386 218	94 567

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-61 495	-95 806
Reparationer	-197 036	-291 738
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 002	-185 692
Samfällighetsavgifter	-180 615	-171 357
Försäkringspremier	-93 987	-89 752
Kabel- och digital-TV	-240 511	-242 665
Obligatoriska besiktningar	-107 870	-97 907
Bevakningskostnader	-20 427	-17 675
Övriga utgifter, köpta tjänster	-83 932	-2 234
Snö- och halkbekämpning	-13 411	-32 507
Förbrukningsinventarier	-34 508	-53 772
Vatten	-196 406	-176 068
Fastighetsel	-306 242	-270 815
Uppvärmning	-369 704	-423 230
Sophantering och återvinning	-5 968	-2 616
Förvaltningsarvode drift	-633 699	-411 630
Summa driftskostnader	-2 743 813	-2 565 464

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-140 811	-116 265
IT-kostnader	-8 142	-7 993
Arvode, yrkesrevisorer	-24 165	-21 675
Övriga förvaltningskostnader	-5 240	-35 022
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 498	-19 754
Kontorsmateriel	0	-2 463
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Serviceavgifter	-300	-300
Bankkostnader	-3 222	-2 050
Advokat och rättegångskostnader	-816 699	-434 871
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-1 009 879	-641 193

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-110 000	-110 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	0
Sociala kostnader	-23 917	-24 749
Summa personalkostnader	-143 917	-134 749

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 819 028	-1 819 028
Avskrivningar tillkommande utgifter	-8 642	-8 642
Avskrivning Maskiner och inventarier	-168 053	-168 053
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 995 723	-1 995 723

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-623 779	-675 603
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-623 779	-675 603

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	212 068 295	212 068 295
Mark	162 053 000	162 053 000
Tillkommande utgifter	172 842	172 842
	374 294 137	374 294 137
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	374 294 137	374 294 137

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 599 974	-13 780 946
Tillkommande utgifter	-86 420	-77 778
	-15 686 394	-13 858 725

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 819 028	-1 819 028
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-8 642	-8 642
	-1 827 670	-1 827 670

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 514 064	-15 686 395
Restvärde enligt plan vid årets slut	356 780 073	358 607 742
Varav		

Byggnader	194 649 293	196 468 321
Mark	162 053 000	162 053 000
Tillkommande utgifter	77 778	86 420

Taxeringsvärden

Bostäder	285 000 000	268 000 000
Lokaler	6 433 000	5 730 000

Totalt taxeringsvärde

	291 433 000	273 730 000
<i>varav byggnader</i>	<i>190 000 000</i>	<i>155 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>101 433 000</i>	<i>118 530 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 680 532	1 401 271
	1 680 532	1 401 271
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	279 261
	0	279 261
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	1 680 532
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-182 363	-14 310
	-182 363	-14 310
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-168 053	-168 053
	-168 053	-168 053
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-350 416	-182 363
	-350 416	-182 363
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 330 116	1 498 169
Varav		
Inventarier och verktyg	1 330 116	1 498 169

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	280 463	329 090
Summa övriga fordringar	280 463	329 090

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 805	30 376
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	64 220	57 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 405	52 965
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	437 430	141 241

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	3 854	4 149
Transaktionskonto	2 214 096	4 616 092
Summa kassa och bank	2 217 950	4 620 241

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	58 500 000	63 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-31 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	56 500 000	31 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,40%	2023-06-01	6 500 000,00	0,00	4 500 000,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-12-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2025-09-01	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2026-01-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
Summa			63 000 000,00	0,00	4 500 000,00	58 500 000,00

*Senast kända räntesatser

**Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 2 000 000 kr som kortfristig skuld. Förenings har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Under början 2023 har 1 000 000kr amorterats.

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	16 324	23 578
Summa övriga skulder	16 324	23 578

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 000	30 000
Upplupna räntekostnader	92 674	103 535
Upplupna elkostnader	34 041	32 800
Upplupna vattenavgifter	49 949	44 000
Upplupna värmekostnader	65 669	69 100
Upplupna revisionsarvoden	21 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	110 000	110 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 117	48 804
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	516 533	555 962
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	978 983	1 012 201

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	77 700 000	77 700 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

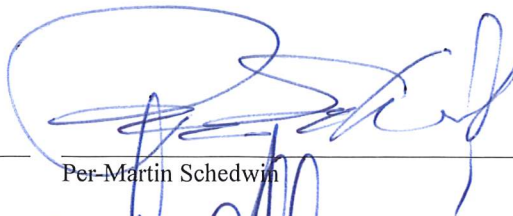
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2023-04-13
Ort och datum



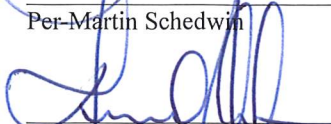
Leif Schöndell



Per-Martin Schedwin



Henrik Sundeman



Ingemar Abrahamsson



Thomas Ottersten



Inger Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-26



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Terra Nova, org. nr 769613-2526

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terra Nova för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Terra Nova för år 2022 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 fortlopande 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, eller
- 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.

Göteborg 2023-04-26

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Terra Nova

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Terra Nova i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860