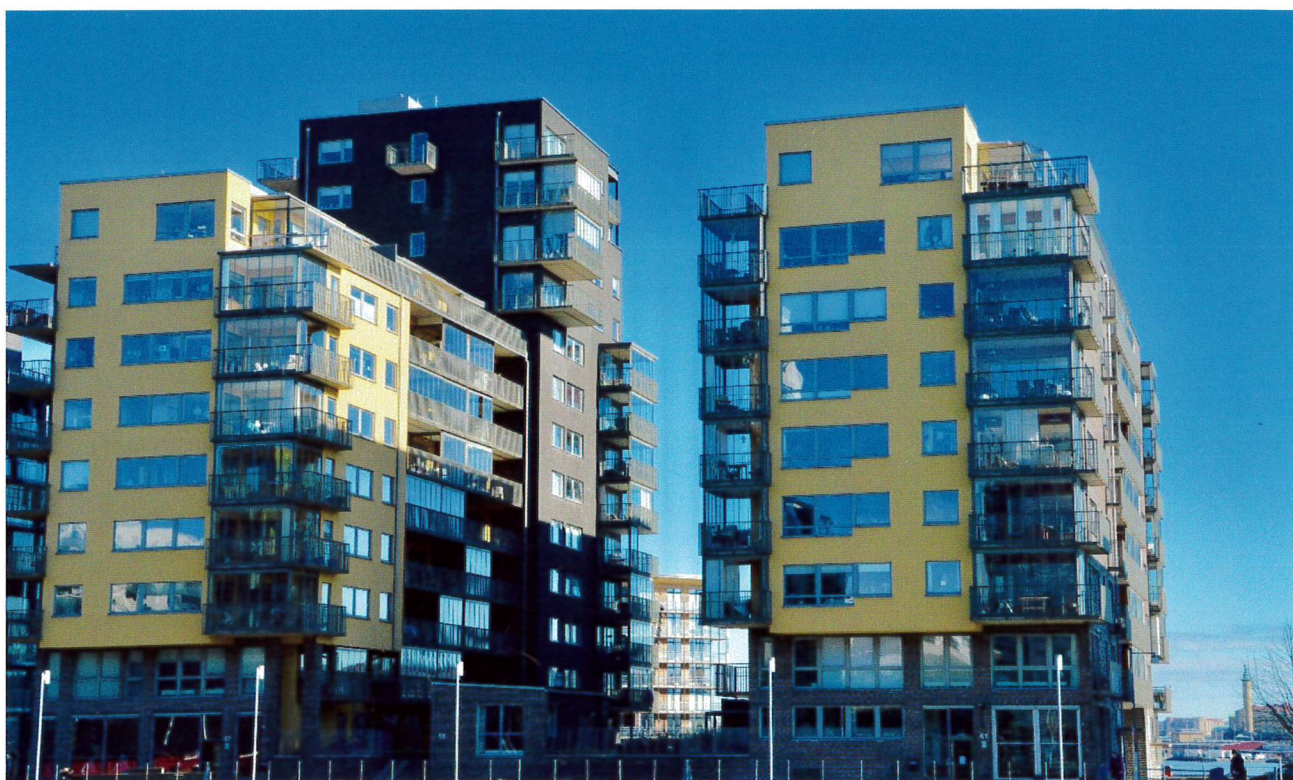

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Terra Nova
Org nr: 769613-2526



Dagordning vid årsstämma

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Eventuellt val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Terra Nova får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 828 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 124 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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. Därutöver har boende i föreningen avtal med Brf Gotheborg om totalt 4 garageplatser och 5 platser för utomhusparkering inom grannfastigheten. Genom sin andel i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:36 förfogar föreningen dessutom över 24 garageplatser. Totalt har alltså föreningen tillgång till 80 parkeringsplatser.

Föreningen tillhandahåller ett förråd per lägenhet i källarplanet alternativt på bottenvåningen. Övernattningsslägenhet och föreningslokal finns på bottenplanet och kan hyras av föreningens medlemmar samt boende i grannföreningen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Byggsförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkring AB och gäller till och med 2019.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 201 m².

Föreningen har under året haft följande väsentligare avtal:

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

Lägenhetsfördelning					
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	19	53	13	3	0
Summa					
88					

Dessutom tillkommer:			
Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	3	75	5

Total tomtarea: 10 199 m²
Total bostadsarea: 8 159 m²
Total lokalaria: 201 m²

Årets taxeringsvärde 273 730 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 220 809 000 kr

Intäkter från lokalyrör utgör ca 4,48 % av föreningens nettoomsättning.

Gemensamhetsanläggningar
Fastigheten innehar en andel på 2,11 % 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:
Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 646 tkr avseende vatten och fuktskador, orsakade av byggefel, i syfte att återställa fastigheten i gott skick. Inget planerat underhåll har utförts under verksamhetsåret.

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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Bernram	Ordförande	Stämman	2020
Hans Anderson	Vice ordförande	Stämman	2021
Cecilia Magnusson	Sekreterare	Stämman	2020
Agneta Brevenhag	Ledamot	Stämman	2020
Christer Klint	Ledamot	Stämman	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Sahlén	Suppleant	Stämman	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Revisionsbyrå KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Thomas Wahlberg (Sammankallande)	Stämman
Anita Måremo	Stämman
Gunnar Cerén	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 656 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år sju st.) *cat*

Verksamhet

En mycket stor del av styrelsens arbete har även under 2019 varit relaterat till de skador som åsamkats av de i tidigare verksamhetsberättelser omskrivna byggheten. Det är uppenbart att orsaken till alla dessa skador är byggheten, något som PEAB dock inte velat vidgå. Reparationerna startade redan 2015 och vi hoppas att vi nu kan se ett slut på dessa vedermödor.

PEAB:s försäkringsbolag för byggskador, GAR-BO, har för några år sedan betalat ut ersättning för de första 8 lägenheterna som vi rapporterat till dem. Då vi 2019 lämnade in en mycket omfattande sammanställning med beskrivning av och bilder över vad vi tvingats reparera till och med den 31/12 2018, svarade GAR-BO med att de avslutat ärendet och inte ämnar ersätta oss för våra kostnader.

Vi kommer nu att framföra våra krav till PEAB och vi har även lämnat den advokatfirma som företrätt oss hittills och anlitat en ny. Vår förhoppning är att denna har bättre möjligheter att driva vårt ärende.

Vi har under året skrivit om två lån. Ett på 17 Mkr – amorterat med 4 Mkr till 13 Mkr – och låtit det löpa med rörlig ränta, 0,52%. Det andra är på 25 Mkr på 5 års löptid till räntan 1,01%.

För Lokal A, Tapas restaurang, har vi tagit in offerter för bland annat förbättrad ventilation. Vi arbetar vidare då offerterna hittills varit på mycket stora belopp.

Under våren fick vi en glassbutik i Lokal B, som har haft en god tillströmning av glassstörstande kunder. Efter en semesterperiod över vintern kommer nypremian med vårsolen.

Även i Lokal C fick vi en ny hyresgäst vid halvårsskiftet som bedriver en skönhetsalong.

Under året har vi låtit installera 12 laddplatser för elfordon i vårt garage i källaren. De som redan har en plats i detta garage, och är i behov av en laddplats för sitt elfordon, får byta plats med den som nu står på en sådan. I dagsläget är tre platser ianspråktagna för elfordon, så det finns gott om platser kvar. Systemet är dessutom utbyggbart med ytterligare 8 platser.

Tre lägenheter har fått nya ägare, som blivit medlemmar i föreningen under året. De har hälsats välkomna till föreningen vid träffar med styrelsen. Ytterligare en lägenhet såldes under 2019, men med tillträde under 2020.

Vår trädgård måste omväxlas i verksamhetsberättelsen då den med sina mark- och kruklplanterade växter och blommor är en prydad för omgivningen.

Liksom tidigare år går det ut information från styrelsen efter vartannat styrelsemöte samt då informationsbehov föreligger. Hemsidan är det forum där all information läggs ut.

Styrelsen har även under 2019 arbetat för att öka kontakterna mellan medlemmarna. Årsmötet hölls av tradition på River Café med räkenskapsår, vitt vin, kaffe och kaka. Liksom tidigare år var vi ca åttio personer som på ett engagerat sätt deltog och hade trevligt tillsammans.

Föreningens 10-årsjubileum firades med en sammankomst på Tapas och gården följt av en mycket lyckad båttur.

Inför julkalendern avhölls ett glöggmingle i garaget, då vädret varken var julkligt eller julkigt. För att förhöja stämningen hade vi arrangerat med ljusslingor i palmerna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 168	6 234	6 292	6 283	6 270
Resultat efter finansiella poster	-1 703	-2 220	-1 759	-2 352	-1 956
Årets resultat	-1 703	-2 220	-1 759	-2 352	-1 956
Resultat exklusive avskrivningar	124	-393	69	-524	-128
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-412	-929	-467	-1 060	-664
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	64	64	64	64	64
Balansomslutning	365 903	370 986	373 781	375 047	378 077
Soliditet %	82	82	82	82	82
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	656	656	656	656	656
Ränta, kr/m ²	97	101	102	171	162
Underhållsfond, kr/m ²	580	516	452	388	324
Lån, kr/m ²	7 536	8 014	8 014	8 014	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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet	Övert
	Medlemsinsatser	Balanserat resultat
	Underhållsfond	Årets resultat
Belopp vid årets början	300 548 000	4 314 618
Disposition enl. årsstämmobeslut		
Reservering underhållsfond	536 000	
Årets resultat		-1 703 179
Vid årets slut	300 548 000	4 850 618
		-2 516 680
		-1 703 179

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 980 680
Årets resultat	-1 703 179
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-536 000

Summa
-4 219 859

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr
- 4 219 859

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 167 802	6 233 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	847 673	68 501
Summa rörelseintäkter		7 015 475	6 302 414
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 520 894	-5 148 761
Övriga externa kostnader	Not 5	-362 753	-401 765
Personalkostnader	Not 6	-196 879	-300 147
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 827 670	-1 827 670
Summa rörelsekostnader		-7 908 196	-7 678 342
Rörelseresultat		-892 721	-1 375 928
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-810 599	-844 522
Summa finansiella poster		-810 459	-844 325
Resultat efter finansiella poster		-1 703 179	-2 220 252
Årets resultat		-1 703 179	-2 220 252

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
-------------	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar

Not 9	362 263 082	364 090 751
Not 10	143 098	0
	362 406 180	364 090 751
	362 406 180	364 090 751
	362 406 180	364 090 751
	0	0
Not 11	183 746	24 454
Not 12	99 888	81 558
	283 634	105 137
Not 13	3 213 117	6 790 199
	3 213 117	6 790 199
	3 496 751	6 895 336
	365 902 931	370 986 087

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	300 548 000	300 548 000	
Fond för yttre underhåll	4 850 618	4 314 618	
Summa bundet eget kapital	305 398 618	304 862 618	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 516 680	239 572	
Årets resultat	-1 703 179	-2 220 252	
Summa fritt eget kapital	-4 219 859	-1 980 680	
Summa eget kapital	301 178 759	302 881 938	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 000 000	67 000 000
Övriga långfristiga skulder		69 729	24 729
Summa långfristiga skulder		25 069 729	67 024 729
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 000 000	0
Leverantörsskulder		54 856	152 710
Övriga skulder	Not 15	10 308	13 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 589 279	912 886
Summa kortfristiga skulder		39 654 443	1 079 420
Summa eget kapital och skulder	365 902 931	370 986 087	

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 forskott 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 transaktionerna samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar		Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Linjär	120
	Tillkommande utgifter	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 349 144	5 349 144
Hyror, lokaler	264 187	279 408
Hyror, garage	554 471	585 975
Hyror, p-platser	0	19 386
Summa nettoomsättning	6 167 802	6 233 913

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga ersättningar (gästlägenhet o föreningslokal)	62 037	57 116
Fakturerade kostnader	360	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	4
Övriga rörelseintäkter (Återbetalning Länsförsäkringar)	7 698	10 301
Försäkringsersättningar	777 579	0
Summa övriga rörelseintäkter	847 673	68 501

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Reparationer	-3 645 845	-3 302 307
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 888	-116 918
Samfällighetsavgifter	-133 050	-144 554
Försäkringspremier	-76 729	-70 579
Kabel- och digital-TV	-239 592	-153 688
Obligatoriska besiktningar	-7 009	0
Bevakningskostnader	-33 717	-20 579
Övriga utgifter, köpta tjänster	-32 704	-42 928
Snö- och halkbekämpning	-20 250	-21 942
Förbrukningsinventarier	-34 152	-15 662
Vatten	-163 776	-152 844
Fastighetsel	-245 919	-234 651
Uppvärmning	-346 917	-524 118
Sophantering och återvinning	-6 248	-2 460
Förvaltningsarvode drift	-417 098	-345 530
Summa driftkostnader	-5 520 894	-5 148 761

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
Fritidsmedel	-135 546	-33 575
Förvaltningsarvode administration	-112 817	-112 206
Lokalkostnader	0	-49 380
IT-kostnader	-5 235	0
Arvode, yrkesrevisor	-16 625	-16 185
Övriga förvaltningskostnader	-4 291	-5 084
Kreditupplysningar	-449	-3 329
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 437	-20 076
Kontorsmateriel	-2 949	-3 562
Serviceavgifter	0	-200
Bankkostnader	-2 216	-2 300
Advokat och rättegångskostnader	-69 188	-154 069
Övriga externa kostnader	0	-1 800
Summa övriga externa kostnader	-362 753	-401 765

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
Styrelsearvoden	-100 000	-130 000
Arvode till övriga förordnadevalda och uppdragsstagare	-68 750	-109 750
Övriga kostnadsersättningar	-3 205	-5 277
Sociala kostnader	-24 924	-55 120
Summa personalkostnader	-196 879	-300 147

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
Avskrivning Byggnader	-1 819 028	-1 819 028
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-8 642	-8 642
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 827 670	-1 827 670

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
Räntekostnader för fastighetsslän	0	-806
Övriga räntekostnader	0	-416
Övriga finansiella kostnader	-810 599	-843 300
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-810 599	-844 522

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	212 068 295	212 068 295
Mark	162 053 000	162 053 000
Tillkommande utgifter	172 842	172 842
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	374 294 137	374 294 137
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 142 892	-8 323 864
Tillkommande utgifter	-60 494	-51 852
	-10 203 386	-8 375 716
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 819 028	-1 819 028
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-8 642	-8 642
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 031 056	-10 203 386
Restvärde enligt plan vid årets slut	362 263 082	364 090 751
Varav		
Byggnader	200 106 376	201 925 403
Mark	162 053 000	162 053 000
Tillkommande utgifter	103 706	112 348
Totalt taxeringsvärde	273 730 000	220 809 000
<i>varav byggnader</i>	<i>155 200 000</i>	<i>143 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>118 530 000</i>	<i>77 409 000</i>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott för maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Elstolpar	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0
Förändring under året		
Elstolpar	143 098	0
	143 098	0
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	143 098	0

etc

Not 11 Övriga fordringar		2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	Skattekonto	5 070	6 040
	Andra kortfristiga fordringar	35 676	18 414
		143 000	0
Summa övriga fordringar		183 746	24 454

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 470	23 790
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 418	57 768
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 888	81 558

Not 13 Kassa och bank		2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	Handkassa	0	3 000
	Bankmedel	0	830 095
	Transaktionskonto	3 213 117	5 957 105
Summa kassa och bank		3 213 117	6 790 199

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-38 000 000	0
	Långfristig skuld vid årets slut	63 000 000	67 000 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2020-01-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-01-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,58%	2020-09-01	17 000 000,00	0,00	4 000 000,00	13 000 000,00
Summa			67 000 000,00	0,00	4 000 000,00	63 000 000,00

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 38 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	10 306	13 824
Skuld sociala avgifter och skatter	2	0
Summa övriga skulder	10 308	13 824

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 500	34 600
Upplupna räntekostnader	118 000	112 500
Upplupna elkostnader	26 358	40 440
Upplupna vattenavgifter	39 200	34 015
Upplupna värmekostnader	46 600	98 838
Upplupna kostnader för renhållning	1 870	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	124 000	110 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	663 321	146 762
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	527 430	320 730
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 589 279	912 886

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	77 700 000	77 700 000

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 15 april 2020
Ort och datum

Lennart Bernam
Hans Anderson
Christer Klint
Cecilia Magnusson
Agneta Brevenhag

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4-20
KPMG

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.



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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbrev vi har inlämnat 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbrev 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 försam-melse som kan förändra ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-nings 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 revisionspraxis i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller församlingar som kan förändra ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Göteborg den 24/4-80

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 samliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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

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

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av 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.

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

Arsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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.

