

BRF Terra Nova

Orgnr 7696132526

Årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot i **BRF Terra Nova** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma **2026-04-21**. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten/förlusten** ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg 260428

Ort och datum

Anne Eklyd Andalen

Underskrift

Anne Eklyd Andalen

Namnförtydligande

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Terra Nova
Org nr: 769613-2526



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse..... 2

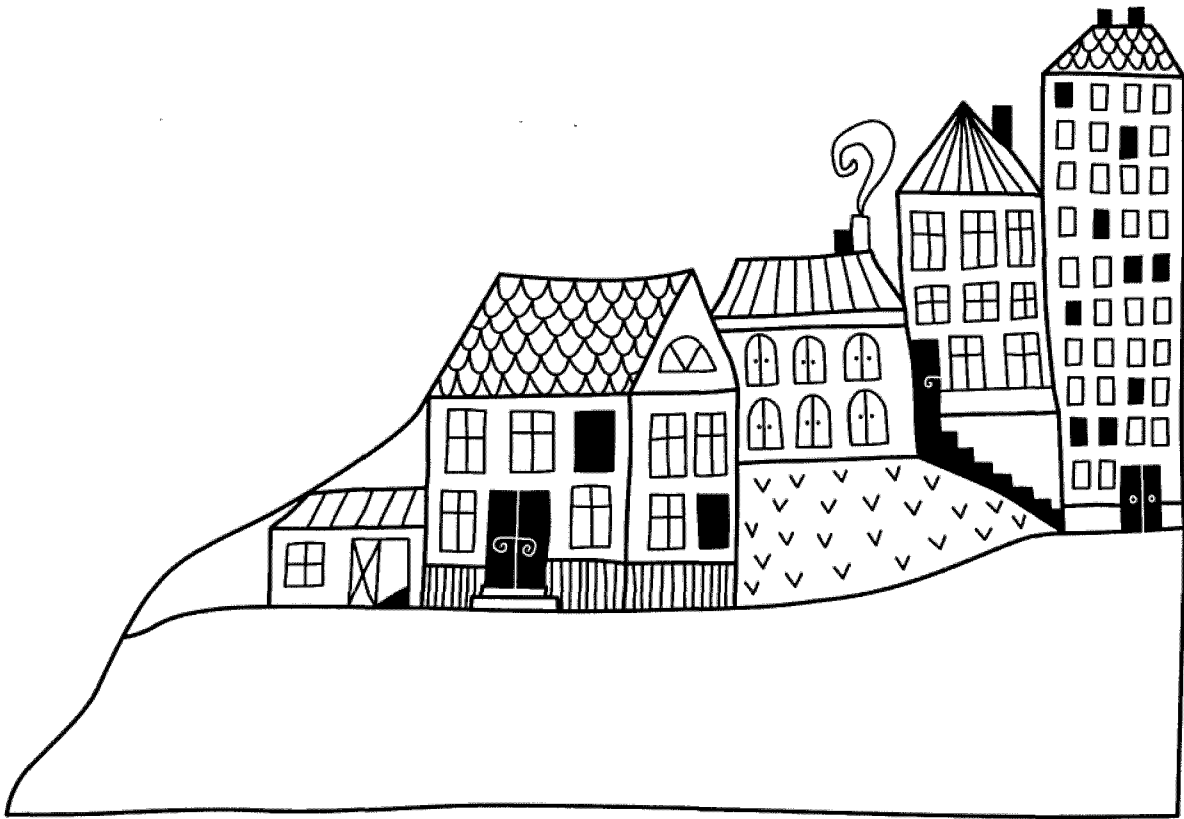
Resultaträkning..... 10

Balansräkning..... 11

Kassaflödesanalys..... 13

Noter..... 14

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Terra Nova får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 018 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 276 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. Därutöver har föreningen genom samarbetsavtal rätt att utnyttja 7 garageplatser och 6 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 84 parkeringsplatser.

Föreningen tillhandahåller 1 st 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 varav 24 elbilsplatser	47
Antal garage utanför egen fastighet varav 10 elbilsplatser	24

Total tomtarea	2 212 m ²
Total bostadsarea	8 159 m ²
Total lokalarea	1 535 m ²

Årets taxeringsvärde	261 857 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	291 433 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,25 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
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 256 tkr och planerat underhåll för 347 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. Underhållsplanen är uppdaterad 2025.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	346 871

Verksamheten

Styrelsemöten

Sedan årsstämman i april 2025 har styrelsen haft sju protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Fem lägenheter har fått nya ägare genom köp under året. De nya medlemmarna har hälsats välkomna av styrelsen. Ytterligare en lägenhet har sålts men med tillträde under 2026.

Sotutsläpp

Under sensommar/höst 2023 drabbades vi av ett "sotutsläpp" från ST1 raffinaderi.

Partiklar har satt sig på utvändiga ytor på våra hus. Balkonger & fönsterbrädor har tidigare sanerats. Diskussioner har pågått under året med ST1 om fortsatta åtgärder avseende tak och de gulmålade fasaderna.

Ersättningsbelopp har överenskommit med ST1 och beloppet har betalats ut till föreningen under 2025.

Nya el-laddplatser i Monsungaraget

Installation av 9 nya laddplatser i Monsungaraget har slutförts under året. Tidigare hade vi en laddplats i detta garage.

Inglasningar av balkonger

Arbetet med inglasning av balkonger har slutförts under året för de som önskade detta. Tack vara överenskommelse med entreprenören och att tillräckligt många ville glasa in kunde vi erhålla rabatt på det utförda arbetet.

Det aktuella bygglovet avser dock inte våning 1 samt några ytterligare balkonger. Bygglovet gäller i tre år från beslutet.

Ombindning och amortering av lån

2025-09-01 löpte ett av våra lån på 6,5 msek ut. Vi amorterade 2,0 msek och tecknade ett nytt lån på totalt 4,5 msek.

2026-01-30 löpte ett annat av våra lån på 25 msek ut. Vi amorterade 2,0 msek och tecknade två nya lån på 11,5 msek vardera. Dessa två amorteringar motsvarar 8% av lånestocken vid 2025 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.

Sociala aktiviteter

Vid advent bjöds medlemmarna in till glöggmingel i trädgården. 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 70 medlemmar deltog, kan förutom stämmans funktion, även betraktas som ett tillfälle för medlemmarna att träffas.

Ny underhållsplan

Under 2025 har vi tillsammans med Riksbyggen uppdaterat den tidigare framtagna underhållsplanen.

Planen ger ett 30-årigt perspektiv på underhållsbehovet och möjliggör årlig planering av prioriterade underhållsåtgärder.

Översyn hyresavtal externa hyresgäster

Översyn har gjorts av avtalen med våra externa hyresgäster i de fall avtalen har löpt ut. I dessa fall har anpassning av villkor och hyresnivåer till aktuell nivå genomförts. Ny ägare till Glassen & Våfflan har tillkommit under året.

Digitalisering av avtal

Under det gångna året har samtliga kontrakt med våra underleverantörer digitaliserats. Detta innebär enkel åtkomst för styrelsen vad gäller avtalets innehåll, ansvarig person etc, samt automatiserad uppföljning gällande förfallodagar.

Nya regler för insamling av förpackningar från 2027

Nya regler för insamling av förpackningar gäller från 2027. Det innebär ökade krav på fastighetsnära insamling. Syftet från myndigheternas sida är att skapa en bekvämare hantering av förpackningar och att på så sätt öka återvinningsgraden. Det innebär att fastighetsägarna kommer att få en skyldighet att ordna utrymme för detta ändamål. Kommunerna har 3 år på sig för genomförandet. Under 2025 har Eriksbergs Samfällighet har startat arbetsgrupper för olika områden i detta avseende. Vi deltagit i ett antal möten för vårt område. Arbetet kommer att fortsätta under 2026.

Diverse utförda arbeten under året

- *Den gula fasaden på den södra byggnaden har tvättats.
- *Belysning till husets västsida (samma som på östsidan) har införskaffats och monterats.
- *Hjärtstartare har monterats vid sopnedkastan på gården.
- *Cykel-rensning har genomförts, ca 10 cyklar kunde kasseras.
- *Hisskydd att användas vid större transporter i hissarna har införskaffats.
- *Buskage och prydadsträd på innergården har beskurits.

Mitt Riksbyggen

Som nämndes i Verksamhetsberättelsen för 2023, så använder föreningen "Mitt Riksbyggen" som hemsida. 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". Appen heter "Mitt Boende". Förändringen har gällt fullt ut från 2023.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Larsson	Ordförande	2027
Inger Samuelsson	Vice ordförande	2026
Elisabeth Bräck	Ledamot	2026
Anne Ekerydh Andalen	Sekreterare	2026
Leszek Palka	Ledamot	2027
Bo Eriksson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sture Ågren	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
AZETS Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Brevenhag	2026
Maria Gustafsson	2026
Susanne Allered	2026
Thomas Erlandsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har en korrigerig gjorts av den viktade momsen 2019-2024, vilket resulterade i en momsfordran om 119 048 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 099	6 816	6 513	6 482	6 385
Resultat efter finansiella poster*	1 257	895	4 225	279	402
Årets resultat	1 257	895	4 225	279	402
Resultat exkl avskrivningar	3 276	2 907	6 230	2 275	2 398
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 020	1 651	4 993	1 193	1 862
Balansomslutning	356 065	356 521	363 177	361 046	365 196
Soliditet %*	86	86	84	83	82
Likviditet %	12	27	26	90	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	75	82	51	80	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	723	688	658	661	659
Energikostnad kr/kvm*	129	116	106	90	90
Underhållsfond kr/kvm	983	788	788	675	570
Reservering till underhållsfond kr/kvm	130	130	128	112	55
Sparande kr/kvm*	374	328	658	241	257
Ränta kr/kvm	87	57	60	64	70
Skuldsättning kr/kvm*	4 856	5 055	5 828	6 035	6 499
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 769	6 006	6 925	7 170	7 722
Räntekänslighet %*	8,0	8,7	10,5	10,9	11,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	300 548 000	8 620 287	-3 745 386	894 654
Disposition enl. årsstämmobeslut			894 654	-894 654
Reservering underhållsfond		1 256 000	-1 256 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-346 871	346 871	
Årets resultat				1 257 289
Vid årets slut	300 548 000	9 529 416	-3 759 861	1 257 289

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 850 732
Årets resultat	1 257 289
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 256 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	346 871
Summa	-2 502 572

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 502 572**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 099 183	6 815 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	761 354	67 989
Summa rörelseintäkter		7 860 537	6 883 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 376 398	-3 077 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 908	-337 797
Personalkostnader	Not 6	-180 402	-161 812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 018 365	-2 011 998
Summa rörelsekostnader		-5 817 074	-5 589 485
Rörelseresultat		2 043 463	1 294 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 769	152 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-840 943	-552 054
Summa finansiella poster		-786 174	-399 674
Resultat efter finansiella poster		1 257 289	894 654
Årets resultat		1 257 289	894 654



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	351 297 064	353 124 733
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 067 641	1 130 991
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	166 722
Summa materiella anläggningstillgångar		352 364 705	354 422 446
Summa anläggningstillgångar		352 364 705	354 422 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	363 194	241 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	122 151	141 462
Summa kortfristiga fordringar		485 345	382 805
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 215 243	1 715 689
Summa kassa och bank		3 215 243	1 715 689
Summa omsättningstillgångar		3 700 588	2 098 494
Summa tillgångar		356 065 293	356 520 939



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 548 000	300 548 000
Fond för yttre underhåll		9 529 416	8 620 287
Summa bundet eget kapital		310 077 416	309 168 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 759 861	−3 745 386
Årets resultat		1 257 289	894 654
Summa fritt eget kapital		−2 502 572	−2 850 732
Summa eget kapital		307 574 844	306 317 555
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 500 000	42 500 000
Övriga långfristiga skulder		69 729	69 729
Summa långfristiga skulder		17 569 729	42 569 729
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 500 000	6 500 000
Leverantörsskulder		318 012	163 661
Skatteskulder		23 648	17 195
Övriga skulder	Not 16	18 408	18 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 060 652	933 845
Summa kortfristiga skulder		30 920 720	7 633 655
Summa eget kapital och skulder		356 065 293	356 520 939



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 043 463	1 294 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 018 365	2 011 998
	4 061 829	3 306 325
Erhållen ränta	53 066	190 553
Erlagd ränta	-749 235	-594 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 365 660	2 902 742
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-100 838	-72 282
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	195 357	-8 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 460 179	2 821 486
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-127 347	0
Investeringar i pågående byggnation	166 722	-166 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten	39 375	-166 722
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 000 000	-7 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-7 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 499 554	-4 845 235
Likvida medel vid årets början	1 715 689	6 560 924
Likvida medel vid årets slut	3 215 243	1 715 689



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 897 400	5 616 648
Hyror, lokaler	443 576	485 316
Hyror, garage	670 220	634 109
Debiterad fastighetsskatt-	27 673	26 916
Övriga lokalintäkter	0	19 900
Övriga ersättningar	60 316	32 937
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Summa nettoomsättning	7 099 183	6 815 823

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	98 060	61 598
Återbäring andelar i länsförsäkringar	10 880	6 391
Försäkringsersättningar	652 414	0
Summa övriga rörelseintäkter	761 354	67 989

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-346 871	-270 950
Reparationer	-255 533	-236 606
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-220 282	-207 770
Samfällighetsavgifter	-218 150	-170 195
Försäkringspremier	-142 576	-102 956
Kabel- och digital-TV	-247 416	-227 608
Serviceavtal	-20 395	-9 125
Obligatoriska besiktningar	-97 770	-118 499
Bevakningskostnader	-19 742	-22 822
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 000
Snö- och halkbekämpning	-29 749	-29 866
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 376
Förbrukningsinventarier	-9 593	-4 141
Vatten	-281 334	-235 253
Fastighetsel	-445 886	-340 708
Hushållsel	-3 698	0
Uppvärmning	-526 324	-550 464
Sophantering och återvinning	0	-4 377
Förvaltningsarvode drift	-511 078	-544 160
Summa driftskostnader	-3 376 398	-3 077 877



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	0	-1 819
Förvaltningsarvode administration	-179 948	-176 514
Lokalkostnader	-2 000	-1 000
IT-kostnader	-15 425	-24 319
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-30 664
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-1 027
Övriga förvaltningskostnader	-9 074	-41 934
Kreditupplysningar	-7 846	-817
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 092	-14 039
Representation	-54 510	-39 580
Konsultarvoden	-12 450	0
Bankkostnader	-5 722	-5 482
Övriga externa kostnader	108 217	-603
Summa övriga externa kostnader	-241 908	-337 797

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-144 663	-142 500
Sociala kostnader	-35 739	-19 312
Summa personalkostnader	-180 402	-161 812

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 819 028	-1 819 028
Avskrivningar tillkommande utgifter	-8 642	-8 642
Avskrivning Maskiner och inventarier	-184 328	-184 328
Avskrivning Installationer	-6 368	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 018 365	-2 011 998

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-840 943	-551 452
Övriga räntekostnader	0	-602
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-840 943	-552 054

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-21 057 057	-19 238 030
Tillkommande utgifter	-112 347	-103 705
	-21 169 404	-19 341 735

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

Restvärde enligt plan vid årets slut	351 297 063	353 124 733
---	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	189 192 210	191 011 238
Mark	162 053 000	162 053 000
Tillkommande utgifter	51 853	60 495

Taxeringsvärden

Bostäder	255 000 000	285 000 000
Lokaler	6 857 000	6 433 000

Totalt taxeringsvärde

261 857 000	291 433 000
<i>varav byggnader</i>	<i>192 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>101 433 000</i>



2026043007454

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 843 282	1 843 282
	1 843 282	1 843 282
Årets anskaffningar		
Installationer	127 347	0
	127 347	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 970 629	1 843 282
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-712 291	-527 963
	-712 291	-527 963
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 368	
Inventarier och verktyg	-184 328	-184 328
	-190 696	-184 328
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-6 368	
Inventarier och verktyg	-896 619	-712 291
	-902 987	-712 291
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-902 987	-712 291
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 067 641	1 130 991
Varav		
Installationer	120 979	
Inventarier och verktyg	946 663	1 130 991

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	166 722	0
Installation laddstolpar	42 989	166 722
Bidrag från Naturvårdsverket	-82 364	0
Aktivering av laddstolpar	-127 347	0
Vid årets slut	0	166 722

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	363 194	241 343
Summa övriga fordringar	363 194	241 343



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 702	0
Förutbetalda försäkringspremier	9 736	35 478
Förutbetalda driftkostnader	3 600	2 148
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 659	43 004
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 776	60 465
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 102	367
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	575	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 151	141 462

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 054 955	3 173
Företagskonto	19 451	19 243
Transaktionskonto	1 140 837	1 693 273
Summa kassa och bank	3 215 243	1 715 689

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	47 000 000	49 000 000
Nästa års omförhandling samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 500 000	-6 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 500 000	42 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2026-01-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,40%	2026-09-01	6 500 000,00	0,00	2 000 000,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2027-12-30	0,00	8 750 000,00	0,00	8 750 000,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2028-12-30	0,00	8 750 000,00	0,00	8 750 000,00
Summa			31 500 000,00	17 500 000,00	2 000 000,00	47 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 29 500 000 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 16 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	18 408	18 954
Summa övriga skulder	18 408	18 954

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 211	32 200
Upplupna räntekostnader	136 887	45 179
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 243	0
Upplupna elkostnader	50 185	49 163
Upplupna vattenavgifter	23 943	20 544
Upplupna värmekostnader	55 928	55 642
Upplupna revisionsarvoden	8 541	20 000
Upplupna styrelsearvoden	146 700	142 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	185 788
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	597 014	382 829
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 060 652	933 845

Not 18 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	77 700 000	77 700 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-19.

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Göteborg

Peter Larsson

Anne Ekerydh Andalen

Inger Samuelsson

Elisabeth Bräck

Bo Eriksson

Leszek Palka

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
AZETS Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

2026043007458

Verification

Document ID 09222115557573769652

Document

234127 Årsredovisning 2025
Main document
24 pages
Initiated on 2026-03-26 10:11:55 CET (+0100) by Elena Nikodijevic (EN)
Finalised on 2026-03-31 11:31:20 CEST (+0200)

Initiator

Elena Nikodijevic
(EN)Riksbyggen

Signatories

Peter Larsson (PL)  The name returned by Swedish BankID was "Leif Peter Larsson" Signed 2026-03-26 10:13:28 CET (+0100)	Anne Ekerydh Andalen (AEA)  The name returned by Swedish BankID was "ANNE EKERYD ANDALEN" Signed 2026-03-26 10:13:41 CET (+0100)
Inger Samuelsson (IS)  The name returned by Swedish BankID was "INGER SAMUELSSON" Signed 2026-03-26 11:01:29 CET (+0100)	Elisabeth Bräck (EB)  The name returned by Swedish BankID was "SOLVEIG ELISABETH BRÄCK" Signed 2026-03-31 08:15:03 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557573769652

2026043007459

Bo Eriksson (BE)



The name returned by Swedish BankID was "BO INGVAR ERIKSSON"

Signed 2026-03-30 19:03:05 CEST (+0200)

Leszek Palka (LP)



The name returned by Swedish BankID was "Leszek Palka"

Signed 2026-03-26 10:56:34 CET (+0100)

Sara Ryfors (SR)



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"

Signed 2026-03-31 11:31:20 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Terra Nova för år 2025.

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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Terra Nova för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

2026043007462

Verification

Document ID 09222115557574234009

Document

Terra Nova RB
Main document
2 pages
Initiated on 2026-03-31 10:42:40 CEST (+0200) by Elena Nikodijevic (EN)
Finalised on 2026-03-31 11:30:46 CEST (+0200)

Initiator

Elena Nikodijevic
(EN)Riksbyggen

Signatories

Sara Ryfors (SR)



BankID

The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"
Signed 2026-03-31 11:30:46 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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.

Arsredovisning

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 20,6 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.