

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Gårda Terrass
Org nr: 716449-4630



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, tillika rösträknare
- 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) Ev. val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gårda Terrass 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 Göteborgs kommun. Stadgarna har uppdaterats och antagits på 2 extrastämmor under 2019.

I resultatet ingår avskrivningar med 993 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 436 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårda 20:9 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 87 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Vådursgatan 2 A-C och 4 A-E i Göteborg. Föreningen disponerar 42 bilparkeringsplatser och 5 MC-platser i garage.

I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Föreningens fastighet har ett belastande servitut avseende 25 bilparkeringsplatser i garaget.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
	14	39	32	2	87

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
0	0	42	0	5

Total tomtarea 3 401 m²

Total bostadsarea 8 465 m²

Årets taxeringsvärde 293 571 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 257 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Green Landscaping	Vinter/sommarunderhåll av gård och trottoarer
Linnéstadens Service AB	Trappstädning
Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Serviceavtal hissar
Com Hem	Kabel-TV
Assa Abloy	Garageportar
Scan Trim	Garagesopning
Göteborgs Energi	El och fjärrvärme

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 98 tkr och planerat underhåll för 776 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdateras årligen och visar på ett underhållsbehov på 424 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr, vilket motsvarar budgeterad avsättning enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer (porttelefoner & inpasseringssystem)	418 334
Garage och p-platser	357 400

CU

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olle Rönnerman	Ordförande	2020
Fredrik Mattsson	Sekreterare	2020
Sten Nyberg	Vice ordförande, kassör	2020
Ulf Parkell	Ledamot	2020
Lars Höglund	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars David Haldorson	Suppleant	2020
Susanne Olofsson	Suppleant	2020
Niklas Feldmanis	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Olsson	2020
Elisabeth Havstam	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordförande har ordet 2019

Som tidigare år har vi uppdaterat vår UH plan, enligt rekommendation från Riksbyggen/PWC. Den finns tillgänglig på vår hemsida www.garda-terrass.bostadsraterna.se
Löpande sker stadgeenlig teknisk besiktning av fastigheten. Under året har styrelsen genomfört följande åtgärder;

Vi har uppdaterat våra stadgar (också enligt rekommendation från Riksbyggen/PWC) så att de stämmer överens med förändringar som skett i exempelvis Bostadsrättslagen.

I samtliga trapphus har vi installerat LED belysning. Samma i hela garaget och stora delar av gårdsbelysningen har också fått LED. Syftet är att spara energi och underhållskostnader (nya lampor etc.)

Ett större beslut (ca 400') togs 2018 att byta ut vårt system för porttelefonin/inpasseringssystem. Vårt gamla system har "svajat" länge och kostat föreningen pengar och styrelsen mycket arbete. Det nya systemet upphandlades 2019, efter att ha blivit konkurrensutsatt, genom Monitor AB. Vi valde ett molnbaserat system som vi nu i efterhand konstaterar var ett klokt beslut. Fungerar perfekt och möjliggör förändringar på webben av tfn nummer, namn etc. på ett enkelt sätt och systemet ligger i tiden.

Styrelsen har omförhandlat två lån under 2019. I samband med detta amorterade föreningen 2,5 miljoner. Nuvarande kapitalkostnader gör att styrelsen inte ser anledning att förändra avgiften i perspektivet 2-3 år förutsatt att inget extraordinärt inträffar.

Under november genomfördes en brandskyddskontroll vilket bl.a. medförde att nya NÖD skyltar (LED) sattes upp vid utgångar i garaget. Styrelsen har också upprättat ett "Brandskyddsdokument" som ligger till grund för det fortsatta arbetet.

U

Styrelsen har påbörjat en process att eventuellt investera i solceller på taken. Detta är under utredning (kostnad c:a 1 miljon) och den ekonomiska kalkylen, baserat på kommande offerter, får avgöra om det är ekonomiskt försvarbart dvs avskrivning under en 12-15 års period

Styrelsen ser i nuläget inga andra större investeringar/underhållskostnader, i perspektivet 5–10 år, utöver vad som finns upptaget i UH-Planen.

Många kontakter med mäklare genom åren bekräftar att Gårda Terrass anses vara en mycket stabil och välskött förening. Detta enligt mäklarna själva.

Styrelsen ger löpande/månatligen ut informationsbrev till medlemmarna som också nås via hemsidan. Där finns också information som årsbokslut, styrelsesammansättning m.m.

Årliga städdagar, en på våren respektive på hösten, har genomförts. Bra anslutning samt trevlig social samvaro över bl.a. frallor och kaffe efter någon timmes arbete.

Göteborg den 10 januari 2020

Olle Rönnerman
Ordförande

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den sänktes med 15 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning*	5 945	5 965	5 922	5 936	5 933
Resultat efter finansiella poster	1 443	1 620	1 094	1 213	348
Årets resultat	1 443	1 620	1 094	1 213	348
Resultat exklusive avskrivningar	2 436	2 625	2 100	2 220	1354
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 936	2 125	1 675	1 795	1092
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	59	59	50	50	31
Balansomslutning	294 492	295 355	296 040	296 395	296 638
Soliditet	68%	67%	66%	66%	65%
Likviditet*	8%	393%	262%	208%	131%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	625	627	623	625	625
Driftkostnader, kr/m ²	286	255	241	191	197
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	194	207	196	190	187
Ränta, kr/m ²	102	107	166	209	307
Underhållsfond, kr/m ²	330	363	351	347	297
Lån, kr/m ²	11 120	11 415	11 651	11 838	12 003

***Likviditet: Enligt BFNAR 2016:10 betraktas lån som ska villkorsändras inom 12 månader som en kortfristig skuld. Detta får till följd att föreningens likviditet ser ut att ha försämrats. Om vi tar hänsyn till att lånen som ska villkorsändras kommer att löpa med samma amorteringsvillkor som tidigare, är föreningens likviditet 314 %.**

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 008 000	89 427 000	3 069 915	4 786 772	1 620 052
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 620 052	-1 620 052
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-775 734	775 734	
Årets resultat					1 442 986
Vid årets slut	99 008 000	89 427 000	2 794 181	6 682 558	1 442 986

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 406 824
Årets resultat	1 442 986
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	775 734
Summa	8 125 545

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 125 545**

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

CS

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 944 808	5 964 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 515	150 002
Summa rörelseintäkter		6 028 323	6 114 726
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 417 391	-2 158 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 251	-213 540
Personalkostnader	Not 6	-104 672	-220 619
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-992 773	-1 004 815
Summa rörelsekostnader		-3 730 088	-3 597 589
Rörelseresultat		2 298 235	2 517 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 948	5 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-863 197	-902 191
Summa finansiella poster		-855 249	-897 085
Resultat efter finansiella poster		1 442 986	1 620 052
Årets resultat		1 442 986	1 620 052

CU

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	291 160 029	292 152 802
Summa materiella anläggningstillgångar		291 160 029	292 152 802
Summa anläggningstillgångar		291 160 029	292 152 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	7 814	18 074
Övriga fordringar	Not 12	4 673	5 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	145 366	136 993
Summa kortfristiga fordringar		157 853	160 723
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 173 938	3 041 505
Summa kassa och bank		3 173 938	3 041 505
Summa omsättningstillgångar		3 331 791	3 202 228
Summa tillgångar		294 491 820	295 355 030

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	188 435 000	188 435 000	
Fond för yttre underhåll	2 794 181	3 069 915	
Summa bundet eget kapital	191 229 181	191 504 915	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 682 558	4 786 772	
Årets resultat	1 442 986	1 620 052	
Summa fritt eget kapital	8 125 545	6 406 824	
Summa eget kapital	199 354 725	197 911 739	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	51 860 641	96 627 525
Summa långfristiga skulder		51 860 641	96 627 525
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 266 884	0
Leverantörsskulder	Not 16	209 239	123 944
Skatteskulder	Not 17	94 324	65 783
Övriga skulder	Not 18	14 870	15 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	691 137	610 337
Summa kortfristiga skulder		43 276 454	815 766
Summa eget kapital och skulder		294 491 820	295 355 030

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	Progressiv (t.o.m 2013)	6
Byggnader	Linjär (fr.o.m 2014)	194
Standardförbättringar	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 290 320	5 305 656
Hyror, garage och p-platser	637 436	633 696
Debiterad fastighetsskatt lokaler	17 052	25 372
Summa nettoomsättning	5 944 808	5 964 724

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar (varav gästlägenhet 38 205 kr (45 389 kr))	47 214	129 321
Fakturerade kostnader	360	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-3
Övriga erhållna bidrag	0	0
Övriga rörelseintäkter	35 937	19 784
Summa övriga rörelseintäkter	83 515	150 002

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-775 734	-403 294
Reparationer	-97 848	-162 267
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-165 509	-184 319
Försäkringspremier	-60 288	-53 782
Kabel- och digital-TV	-41 171	-40 242
Obligatoriska besiktningar	-105 489	-103 526
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 000
Förbrukningsinventarier	-15 376	-11 227
Vatten	-151 045	-128 118
Fastighetsel	-125 142	-126 940
Uppvärmning	-509 218	-543 532
Sophantering och återvinning	-90 232	-84 883
Förvaltningsarvode drift	-280 339	-313 486
Summa driftkostnader	-2 417 391	-2 158 615

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-45 731	-39 269
Förvaltningsarvode administration	-106 705	-103 488
IT-kostnader	-3 896	-902
Arvode, yrkesrevisorer	-19 995	-21 162
Kreditupplysningar	-900	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 744	-20 221
Kontorsmateriel	-2 373	0
Telefon och porto	-1 556	-1 571
Medlems- och föreningsavgifter	-6 630	-6 500
Bankkostnader	-2 200	-1 550
Övriga externa kostnader	-18 521	-17 977
Summa övriga externa kostnader	-215 251	-213 540

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden*	-89 250	-183 000
Sociala kostnader*	-15 422	-37 619
Summa personalkostnader	-104 672	-220 619

*Då arvodet avser stämma till stämma (maj-maj) så har 5/12-delar som avser 2020 periodiserats enligt gällande redovisningsprinciper.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-973 872	-973 872
Avskrivningar tillkommande utgifter	-18 901	-30 942
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-992 773	-1 004 815

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 855	5 002
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	104
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 948	5 106

U5

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-863 197	-902 191
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-863 197	-902 191

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	190 392 000	190 392 000
Mark	108 000 000	108 000 000
Standardförbättringar	239 226	189 374
Summa	298 631 226	298 581 374
Årets anskaffningar standardförbättringar	0	49 852
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 297 980	-5 324 108
Standardförbättringar	-180 443	-149 501
Årets Avskrivningar		
Byggnader	-973 872	-973 872
Standardförbättringar	-18 901	-30 942
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 471 196	-6 478 423
Restvärde enligt plan vid årets slut	291 160 029	292 152 802

Taxeringsvärden

Bostäder	289 000 000	251 000 000
Lokaler	4 571 000	6 800 000
Totalt taxeringsvärde	293 571 000	257 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>160 571 000</i>	<i>158 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>133 000 000</i>	<i>99 000 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 814	240
Kundfordringar	0	17 834
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 814	18 074

U

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 673	5 656
Summa övriga fordringar	4 673	5 656

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 161	54 569
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	26 745
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 439	10 290
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 766	45 389
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 366	136 993

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	441	836
Bankmedel	2 599 863	2 353 803
Transaktionskonto	573 633	686 866
Summa kassa och bank	3 173 938	3 041 505

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	94 127 525	96 627 525
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 266 884	0
Långfristig skuld vid årets slut	51 860 641	96 627 525

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK**	0,50%	2020-06-03	28 300 000,00	0,00	1 000 000,00	27 300 000,00
STADSHYPOTEK**	0,94%	2020-09-30	14 966 884,00	0,00	0,00	14 966 884,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2022-09-30	23 971 534,00	0,00	0,00	23 971 534,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2023-09-30	29 389 107,00	0,00	1 500 000,00	27 889 107,00
Summa			96 627 525,00	0,00	2 500 000,00	94 127 525,00

*Senast kända räntesatser

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån hos Stadshypotek som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	209 239	123 944
Summa leverantörsskulder	209 239	123 944

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	94 324	65 783
Summa skatteskulder	94 324	65 783

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	14 810	15 702
Påminnelseavgift	60	0
Summa övriga skulder	14 870	15 702

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 617	9 685
Upplupna elkostnader	9 908	21 493
Upplupna vattenavgifter	12 659	12 188
Upplupna värmekostnader	72 349	129 311
Upplupna kostnader för renhållning	6 741	8 928
Upplupna revisionsarvoden	19 490	18 985
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	76 933	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	482 440	409 747
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	691 137	610 337

Not 20 Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	109 957 000	109 957 000


Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

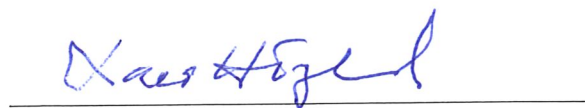
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-04-16


Olle Rönnerman


Fredrik Mattsson


Sten Nyberg


Lars Höglund


Ulf Parkell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass, org.nr 716449-4630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass 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 för föreningen.

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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 30/4-2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
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 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 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 bostadsrättsföreningens 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.

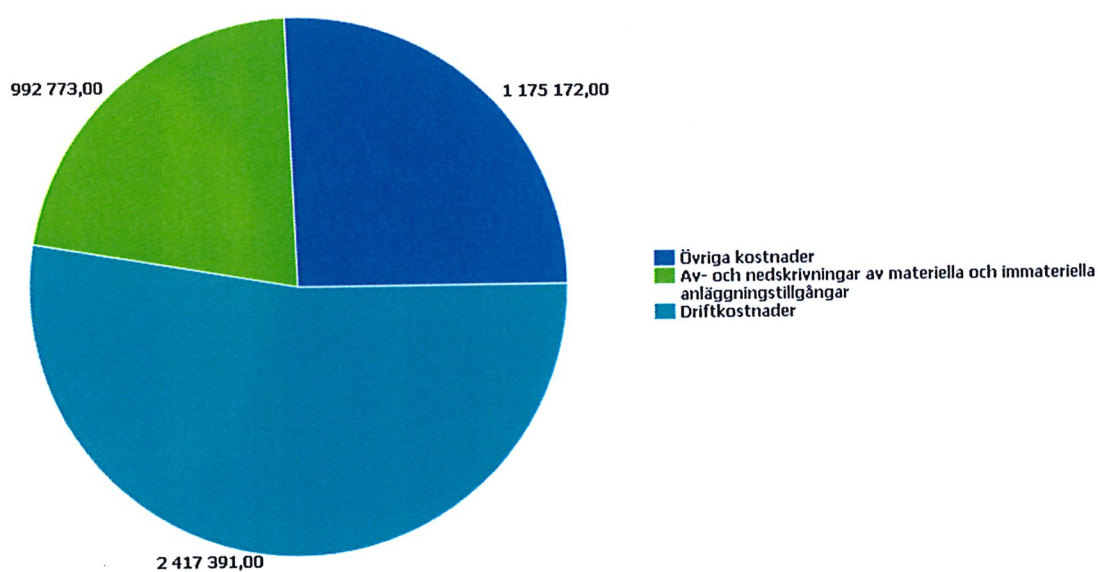
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 417 391	2 158 615
Övriga externa kostnader	215 251	213 540
Personalkostnader	104 672	220 619
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	992 773	1 004 815
Finansiella poster	855 249	897 085
Summa kostnader	4 585 336	4 494 674



BRF Gårda Terrass

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gårda Terrass 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