
Årsredovisning

BRF GÅRDA TERRASS
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716449-4630

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GÅRDA TERRASS får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och valberedning

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Olle Rönnerman	Ordförande	Stämman	2013
Sten Nyberg	Vice ordförande	Stämman	2013
Fredrik Mattsson	Sekreterare	Stämman	2013
Kjell Peterson	Ledamot	Stämman	2013
Ulf Johansson	Ledamot	Stämman	2013

Styrelsesuppleanter

Arne Tenggren		Stämman	2013
Inger Svedbergh		Stämman	2013
Lisa Wiktorsson		Stämman	2013
Mira Salander		Stämman	2013

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som utsett auktoriserad revisor Gunilla Lönnbratt	Stämman
---	---------

Valberedning

Junis Johansson	Sammanställande	Stämman
Christer Olsson		Stämman
Lars Höglund		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårda 20:9 i Göteborgs kommun med därpå två uppförda byggnader med 87 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Vädursgatan 2 A-C och 4 A-E i Göteborg.

Föreningen disponerar 42 garageplatser och 4 MC-platser i garage.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet har ett belastande servitut avseende 25 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	39	32	2

Total bostadsarea:

8 465 kvm

Årets taxeringsvärde	180 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	180 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 98 664 kr. Något planerat underhåll har inte varit aktuellt. Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Planerat underhåll under de kommande fem åren enligt underhållsplanen är obligatorisk ventilationskontroll år 2013, rengöring ventilationskanaler år 2016 och underhåll porttelefoni år 2017. Sammanlagd uppskattad underhållskostnad 230 000 kr.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 maj 2012. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	6 906	6 909	6 942	6 408	6 867
Årets resultat	984	1 212	974	644	536
Resultat efter fondförändringar	730	958	720	390	536
Balansomslutning	298 720	300 609	300 529	300 277	300 434
Soliditet %	65%	64%	63%	63%	63%
Likviditet %	93%	178%	164%	133%	124%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	735	735	735	735	735
Driftskostnad, kr / kvm	177	170	181	156	176
Ränta, kr / kvm	455	459	485	510	601
Underhållsfond, kr / kvm	214	184	95	65	5
Lån, kr / kvm	12 352	12 671	12 811	12 891	12 973

Årsavgifter

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat om sänkt årsavgift med 15 procent. Årsavgiften har under 2012 varit 735 kr per kvm och år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Green Landscaping	Vinter/sommarunderhåll
Linnéstadens Service AB	Trappstädning
Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Hissar
Canal Digital	Kabel-TV
Crawford	Garageportar
Scan-Trim	Garagestädning

Ordföranden har ordet

Under året har vi slutfört arbetet med en långsiktig Underhållsplan som sträcker sig till 2037. En energideklaration för fastigheten har också upprättats. Löpande sker stadgeenlig teknisk besiktning av fastigheten genom en tillsatt grupp. Inga större behov av nyinvesteringar föreligger inom närmaste framtiden.

Ekonomi är god i föreningen och i nära samarbete med vår ekonomiska förvaltare, Riksbyggen, har vi kontroll på ekonomin. Ränteutvecklingen på lån som omförhandlats har gynnat föreningen och den lägre kapitalkostnaden, som följt av detta, ger styrelsen utrymme för att sänka avgifterna från 1 januari 2013. Under året har en extra amortering på 2,5 miljoner gjorts.

Under sensommaren 2012 genomfördes en ny fuktmätning av den putsade en-steps-tätade fasaden enligt tidigare överenskommelse med JM. Vid styrelsens möte med JM beslutades att öppna fasaden på ställen som mätföretaget, JM och föreningens gemensamt kommer fram till som lämpliga för att kunna besiktiga bakomliggande material. Detta ska ske under våren 2013.

Städdagar arrangerades som vanligt i maj och oktober med tillhörande social samvaro efteråt. I samband med första advent hyrde vi återigen in en kör som sjöng julsånger. Föreningen bjöd samtidigt på glögg med tillbehör.

Föreningen ger fortlöpande ut informationsbrev till medlemmarna som också nås på www.garda-terrass.bostadsratterna.se där även annan information som årsbokslut, styrelsesammansättning m. m. finns tillgänglig.

Olle Rönnerman
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 849 958
Årets resultat före fondförändring	984 210
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-254 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>2 580 168</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	<u>2 580 168</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 864 477	6 865 075
Övriga förvaltningsintäkter	2	41 326	43 865
		<u>6 905 803</u>	<u>6 908 940</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 98 664	- 83 493
Fastighetsavgift/skatt		- 64 000	- 64 000
Driftskostnader	4	-1 497 097	-1 440 891
Övriga kostnader	5	- 59 519	- 71 361
Personalkostnader	6	- 125 220	- 120 169
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 280 989	- 261 950
		<u>-2 125 489</u>	<u>-2 041 864</u>
Rörelseresultat		4 780 314	4 867 076
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	55 843	51 462
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	145 952
Räntekostnader		-3 851 946	-3 887 228
		<u>-3 796 103</u>	<u>-3 689 814</u>
Resultat efter finansiella poster		984 210	1 177 262
Inkomstskatt	9	0	34 306
Årets resultat		984 210	1 211 568
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 254 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		- 254 000	- 254 000
Resultat efter fondförändring		730 210	957 568

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	297 288 148	297 560 197
Inventarier	11	8 940	17 880
Summa anläggningstillgångar		297 297 088	297 578 077
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		34 231	717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	81 456	95 354
		115 687	96 071
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		650 000	2 180 000
		650 000	2 180 000
Kassa och bank			
Handkassa		10 000	10 000
Avräkning med Swedbank		647 439	745 302
		657 439	755 302
Summa omsättningstillgångar		1 423 126	3 031 373
SUMMA TILLGÅNGAR		298 720 214	300 609 450

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		99 008 000	99 008 000
Upplåtelseavgifter		89 427 000	89 427 000
Underhållsfond		1 810 975	1 556 975
		<u>190 245 975</u>	<u>189 991 975</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 849 958	1 392 390
Årets resultat		984 210	1 211 568
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 254 000
Extra avsättning till underhållsfonden enligt stämmobeslut		0	- 500 000
		<u>2 580 168</u>	<u>1 849 958</u>
Summa eget kapital		192 826 143	191 841 933
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	104 371 179	107 063 603
		<u>104 371 179</u>	<u>107 063 603</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	14	192 424	192 424
Leverantörsskulder		183 504	111 813
Skatteskulder		70 391	96 334
Övriga kortfristiga skulder	15	29 914	29 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 046 659	1 273 919
		<u>1 522 892</u>	<u>1 703 914</u>
Summa skulder		105 894 071	108 767 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 720 214	300 609 450
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		109 957 000	109 957 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Beskattning görs med 26,3 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten samt fastighets-skatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100 år	År 2107
Standardförbättringar	Rak	10 år	
Inventarier	Rak	5 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 223 799	6 223 799
Hyror, garage	640 678	641 276
	<u>6 864 477</u>	<u>6 865 075</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Gästlägenhet	40 925	43 625
Rörelsens sidointäkter	401	240
	<u>41 326</u>	<u>43 865</u>

Not 3 Reparationer

Gemensamma utrymmen	10 401	5 763
Vatten/Avlopp	16 326	10 769
Ventilation	3 570	3 500
Elinstallationer	14 476	1 285
Låssystem och telekod anläggning	9 124	18 913
Port/dörrar	11 754	15 445
Huskropp utvändigt	24 213	0
Gårdar och grönanläggningar	0	21 025
Vandalisering	0	6 793
Självrisk	8 800	0
	<u>98 664</u>	<u>83 493</u>

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	48 105	43 711
Arvode förvaltning	87 800	86 560
Kabel-TV	110 229	105 648
IT-kostnader	6 707	6 655
Inkassohantering	200	0
Revisionsarvode, externt	19 500	19 250
Trädgårdsskötsel	139 353	130 890
Städ	126 254	125 892
Hisservice och obligatoriska besiktningar	91 919	75 820
Garagestädning	4 958	12 269

	2012-12-31	2011-12-31
Förbrukningsmateriel	5 117	5 046
Förbrukningsinventerier	28 525	3 905
Vatten	122 749	125 190
El	113 319	131 696
Uppvärmning	538 615	515 135
Sophantering	53 747	53 224
	<u>1 497 097</u>	<u>1 440 891</u>

Not 5 Övriga kostnader

Fritidsaktiviteter	6 326	6 562
Årsstämma	24 761	23 298
Förtäring	13 592	9 690
Kontorsmateriel och tryckkostnader	1 594	1 599
Telefon och porto	6 373	6 935
Medlemsavgift SBC	6 070	6 070
Konsultarvoden	0	3 000
Bankkostnader	480	750
Advokatkostnader	0	10 000
Övriga externa kostnader	323	3 457
	<u>59 519</u>	<u>71 361</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	93 000	90 000
Övriga kostnadsersättningar	3 000	2 052
Summa	<u>96 000</u>	<u>92 052</u>
Sociala kostnader	29 220	28 117
	<u>125 220</u>	<u>120 169</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	266 549	247 510
Standardförbättringar	5 500	5 500
Inventarier	8 940	8 940
	<u>280 989</u>	<u>261 950</u>

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	626	613
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	53 760	50 808
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	31	36
Ränteintäkter Skattekonto	1 426	5
	<u>55 843</u>	<u>51 462</u>

Not 9 Inkomstskatt

Korrigerig inkomstskatt med hänsyn till domstolsbeslut, finansiella intäkter inte skattepliktiga inkomståren 2007, 2008, 2009 och 2010	0	- 34 306
	<u>0</u>	<u>- 34 306</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

190 392 000 190 392 000

Mark

108 000 000 108 000 000

Standardförbättringar

55 000 55 000

Summa anskaffningsvärden

298 447 000 298 447 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 875 803 - 628 293

Standardförbättringar

- 11 000 - 5 500

- 886 803 - 633 793

Årets avskrivning byggnader

- 266 549 - 247 510

Årets avskrivning standardförbättringar

- 5 500 - 5 500

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 158 852 - 886 803

Restvärde enligt plan vid årets slut

297 288 148 297 560 197

Varav

Byggnader

189 249 648 189 516 197

Mark

108 000 000 108 000 000

Standardförbättringar

38 500 44 000

Taxeringsvärden

bostäder

174 000 000 174 000 000

lokaler (garage)

6 400 000 6 400 000

Totalt taxeringsvärde

180 400 000 180 400 000

varav byggnader

134 400 000 134 400 000

Not 11 Inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier

44 700 44 700

Summa anskaffningsvärden

44 700 44 700

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier

- 26 820 - 17 880

- 26 820 - 17 880

Årets avskrivningar

Inventarier

- 8 940 - 8 940

- 8 940 - 8 940

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 35 760 - 26 820

Restvärde enligt plan vid årets slut

8 940 17 880

Varav

Inventarier

8 940 17 880

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad kabel-tv-avgift	27 693	27 512
Förutbetalad städkostnad	10 635	10 635
Upplupna ränteintäkter	918	5 821
Upplupna räntebidrag	0	10 541
Förutbetalda försäkringspremier	42 210	39 635
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 210
	<u>81 456</u>	<u>95 354</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	89 427 000	99 008 000	1 556 975	1 849 958
Förändring av underhållsfond				- 254 000
Avsättning till underhållsfond			254 000	
Uttag ur underhållsfond			0	
Årets resultat				984 210
Vid årets slut	<u>89 427 000</u>	<u>99 008 000</u>	<u>1 810 975</u>	<u>2 580 168</u>

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	104 563 603	107 256 027
Avgår nästa års amortering	- 192 424	- 192 424
Skuld vid årets slut	<u>104 371 179</u>	<u>107 063 603</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	2,79%	2014-06-01	31 987 000		31 987 000
Swedbank	2,79%	2017-09-25	15 187 270	38 328	15 148 942
Swedbank	2,88%	2017-09-25	28 383 395	2 571 628	25 811 767
Swedbank	3,34%	2015-09-25	31 698 362	82 468	31 615 894
			107 256 027	2 692 424	104 563 603

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 192 424 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Momsskuld	29 914	29 424
	<u>29 914</u>	<u>29 424</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	445 482	588 384
Upplupna elkostnader	10 862	9 888
Upplupna vattenavgifter	10 400	10 760
Upplupna värmekostnader	91 953	69 031
Upplupna kostnader sophantering	4 452	4 402

2012-12-31 2011-12-31

Upplupna revisionsarvoden	19 250	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 056	11 794
Förutbetalda hyror och avgifter	449 204	560 660
	<u>1 046 659</u>	<u>1 273 919</u>

Göteborg 2013-04-25

Olle Rönnerman

Sten Nyberg

Fredrik Mattsson

Kjell Peterson

Ulf Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 2013- 05-02

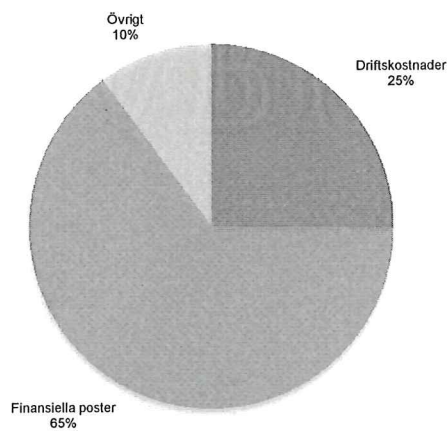
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



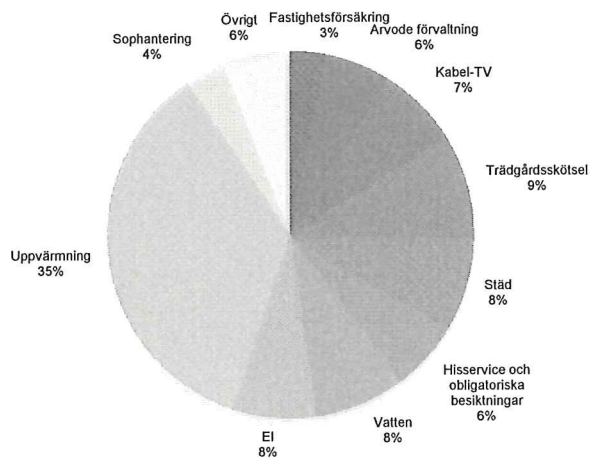
Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	98 664	83 493
Fastighetsavgift/skatt	64 000	64 000
Driftskostnader	1 497 097	1 440 891
Övriga kostnader	59 519	71 361
Personalkostnader	125 220	120 169
Avskrivning av anläggningstillgångar	280 989	261 950
Finansiella poster	3 851 946	3 887 228
Inkomstskatt	0	- 34 306
Summa kostnader	5 977 435	5 894 786



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	48 105	43 711
Arvode förvaltning	87 800	86 560
Kabel-TV	110 229	105 648
IT-kostnader	6 707	6 655
Inkassohantering	200	0
Revisionsarvode, externt	19 500	19 250
Trädgårdsskötsel	139 353	130 890
Städ	126 254	125 892
Hisservice och obligatoriska besiktningar	91 919	75 820
Garagestädning	4 958	12 269
Förbrukningsmateriel	5 117	5 046
Förbrukningsinventerier	28 525	3 905
Vatten	122 749	125 190
El	113 319	131 696
Uppvärmning	538 615	515 135
Sophantering	53 747	53 224
Summa driftskostnader	1 497 097	1 440 891



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
BOA (kvm):	8465	8465
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	5
Arvode förvaltning	10	10
Kabel-TV	13	12
IT-kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Trädgårdsskötsel	16	15
Städ	15	15
Hisservice och obligatoriska besiktningar	11	9
Garagestädning	1	1
Förbrukningsmateriel	1	1
Förbrukningsinventerier	3	0
Vatten	15	15
El	13	16
Uppvärmning	64	61
Sophantering	6	6
Summa driftskostnader	177	170

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Fond för yttre underhåll

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

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.