
Årsredovisning

BRF GÅRDA TERRASS
1/1 2014 - 31/12 2014
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

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

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 m²

Årets taxeringsvärde 197 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 197 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Firmateckning

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2013 då årsavgiften sänktes med 15%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till ca 625 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 80 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast från 2015-01-01 och visar på ett underhållsbehov på 329 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 263 tkr, enligt tidigare underhållsplan.

Planerat underhåll kommande femårsperioden

Invändig målning, uppskattad kostnad 100 000 kr

År
2017

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Green Landscaping	Vinter/sommarunderhåll
Linnéstadens Service AB	Trappstädning
Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Hissar
Com Hem	Kabel-TV
Assa Abloy	Garageportar
Scan-Trim	Garagesopning

Efter den senaste stämman 15 maj 2014 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		
Olle Rönnerman	Ordförande	Stämman 2014
Sten Nyberg	Vice ordförande	Stämman 2014
Fredrik Mattsson	Sekreterare	Stämman 2014
Kjell Peterson	Ledamot	Stämman 2014
Ulf Johansson	Ledamot	Stämman 2014
Styrelsesuppleanter		
Lisa Wiktorsson		Stämman 2014
Anesa Hodzic		Stämman 2014
Lars Höglund		Stämman 2014
Revisorer och valberedning		
Ordinarie revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som utsett auktoriserad revisor Gunilla Lönnbratt		Stämman
Valberedning		
Christer Olsson	Sammanställande	Stämman
Elisabeth Havstam		Stämman
Arne Tenggren		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 998 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 1 228 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats.

Styrelsen har beslutat att för räkenskapsåret 2014 tillämpas K2-regelverket. Föreningen har haft en progressiv avskrivningsplan. Progressiv avskrivning på byggnad är inte tillåten enligt nu gällande K-regelverk och styrelsen har antagit en linjär avskrivningsplan på 200 år.

Styrelsen har beslutat att tillsvidare tillämpa en avskrivningstid om 200 år på byggnaden som innebär årliga avskrivningar om 974 tkr. Avskrivningstid om 200 år bedöms av styrelsen rimlig med hänsyn till byggnadens beskaffenhet och planerat långsiktigt underhåll av byggnaden som avser att bibehålla fastigheten i sitt goda skick. Styrelsen bedömer att avskrivningstiden motsvarar den uppskattade nyttjande perioden och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens ekonomiska situation.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 st

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 972	5 985	6 906	6 909	6 942
Årets resultat	230	581	984	1 212	974
Resultat före avskrivningar	1 228	887	1 265	1 474	1 217
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	965	625	1 011	1 220	963
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	31	31	30	30	30
Balansomslutning	298 473	298 927	298 720	300 609	300 529
Soliditet	65%	65%	65%	64%	63%
Likviditet	191%	142%	93%	178%	164%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	625	625	735	735	735
Driftkostnader, kr/m ²	178	194			
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	178	194			
Ränta, kr/m ²	346	367	455	459	485
Underhållsfond, kr/m ²	276	245	214	184	95
Lån, kr/m ²	12 260	12 330	12 352	12 671	12 811



Ordföranden har ordet

Under året har vi reviderat och uppdaterat vår Underhållsplan som sträcker sig till 2045. Den finns tillgänglig på vår hemsida www.garda-terrass.bostadsratterna.se från januari 2015. Löpande sker stadgeenlig teknisk besiktning av fastigheten genom en tillsatt arbetsgrupp. Inga större behov av nyinvesteringar föreligger inom närmaste framtiden än vad som framgår av underhållsplanen.

JM slutförde arbeten vi kom överens om under 2014 beträffande den "enstegstätade" putsade fasadens eventuella brister. Inga anmärkningsvärda brister har upptäckts i samband med arbetena. Ny fuktmätning sker, genom JM:s försorg, under 2015 som underlag för vidare beslut om ytterligare åtgärder.

Ränteutvecklingen på lån som omförhandlats har gynnat föreningen och den lägre kapitalkostnaden gör att styrelsen tror sig kunna hålla oförändrad avgift under 2015.

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 löpande ut informationsbrev till medlemmarna som också nås på hemsidan. Där finns också information som årsbokslut, styrelsesammansättning m.m.

Olle Rönnerman
Ordförande

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 898 540
Årets resultat före fondförändring	229 961
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-262 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>2 866 001</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 866 001

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 930 770	5 930 400
Övriga rörelseintäkter	2	41 147	54 174
Summa rörelseintäkter		5 971 916	5 984 575
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 504 602	-1 644 597
Fastighetsadministration	4	- 168 374	- 174 204
Personalkostnader	5	- 162 744	- 186 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 998 002	- 306 446
Summa rörelsekostnader		-2 833 722	-2 312 158
Rörelseresultat		3 138 195	3 672 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	18 852	18 250
Räntekostnader		-2 927 086	-3 109 795
Summa finansiella poster		-2 908 234	-3 091 545
Årets resultat		229 961	580 872



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	296 084 939	297 022 730
Inventarier	9	—	—
Summa anläggningstillgångar		296 084 939	297 022 730
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	1 100
Övriga fordringar	10	1 352	5 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	74 695	84 868
Summa kortfristiga fordringar		76 047	91 712
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 820 000	1 250 000
Summa kortfristiga placeringar		1 820 000	1 250 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	491 581	562 394
Summa kassa och bank		491 581	562 394
Summa omsättningstillgångar		2 387 628	1 904 106
SUMMA TILLGÅNGAR		298 472 567	298 926 836

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		188 435 000	188 435 000
Fond för yttre underhåll		2 335 975	2 073 475
Summa bundet eget kapital		<u>190 770 975</u>	<u>190 508 475</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 636 040	2 317 668
Årets resultat		229 961	580 872
Summa fritt eget kapital		<u>2 866 001</u>	<u>2 898 540</u>
Summa eget kapital		<u>193 636 976</u>	<u>193 407 015</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>103 586 331</u>	<u>104 178 755</u>
Summa långfristiga skulder		<u>103 586 331</u>	<u>104 178 755</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	192 424	192 424
Leverantörsskulder		79 445	77 408
Skatteskulder		9 697	13 165
Övriga kortfristiga skulder	16	14 991	30 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>952 702</u>	<u>1 028 040</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 249 259</u>	<u>1 341 066</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>298 472 567</u>	<u>298 926 836</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>109 957 000</u>	<u>109 957 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>109 957 000</u>	<u>109 957 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	229 961	580 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	998 002	306 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 227 963</u>	<u>887 318</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	15 665	23 975
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-91 806	-181 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 151 821</u>	<u>729 467</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-60 211	-32 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-60 211</u>	<u>-32 088</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-592 424	-192 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-592 424</u>	<u>-192 424</u>
Årets kassaflöde	499 186	504 955
Likvida medel vid årets början	<u>1 812 394</u>	<u>1 307 439</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 311 581</u>	<u>1 812 394</u>
(se Not 12 och Not 13)		

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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 med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler (garage)
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader är befriade från fastighetsavgift under 5 år och har halverad fastighetsavgift under 5 år till. Bostadsrättsföreningen har halv fastighetsavgift till och med 2015.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	6 år	2013
Byggnader	Linjär	194 år	2207
Standardförbättringar	Linjär	5-10 år	
Inventarier	Linjär	5 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 290 228	5 290 228
Hyror, garage	642 542	642 573
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 000	- 2 400
	<u>5 930 770</u>	<u>5 930 400</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Gästlägenhet	40 725	44 400
Övriga rörelseintäkter	422	9 774
	<u>41 147</u>	<u>54 174</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	80 299	123 396
Självrisk	–	13 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	112 940	112 635
Försäkringspremier	52 996	51 067
Kabel-TV	60 644	110 804
Trädgårdsskötsel	117 720	117 497
Systematiskt brandskyddsarbete	–	5 414
Städning gemensamma utrymmen	126 611	128 321
Hisservice och obligatorisk besiktning	96 537	94 327
Garagestädning	7 715	3 923
Förbrukningsmateriel	2 199	16 007
Förbrukningsinventarier	20 329	6 198
Vatten	149 349	140 199
El	114 078	121 640
Uppvärmning	490 906	533 006
Sophantering och återvinning	72 278	66 263
	<u>1 504 602</u>	<u>1 644 597</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsaktiviteter	9 002	10 526
Förvaltningsarvode	92 740	91 440
Inkassohantering	450	225
Arvode, yrkesrevisorer	16 478	16 363
Årsstämma	27 208	25 231
Förtäring	1 554	7 439
Kontorsmateriel och tryckkostnader	2 638	2 594
Telefon och porto	2 724	2 678
Medlemskap SBC	6 370	6 070
Kamerasystem	7 090	–
Bankkostnader	180	180
Bidrag rättslig prövning	–	10 000
Övriga externa kostnader	1 940	1 458
	<u>168 374</u>	<u>174 204</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	137 000	152 000
Övriga kostnadsersättningar	2 000	2 000
Summa	<u>139 000</u>	<u>154 000</u>
Sociala kostnader	23 744	32 911
	<u>162 744</u>	<u>186 911</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	974 042	285 588
Standardförbättringar	23 960	11 918
Inventarier	–	8 940
	<u>998 002</u>	<u>306 446</u>

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	366	382
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	18 338	17 832
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	148	–
Ränteintäkter Skattekonto	–	36
	<u>18 852</u>	<u>18 250</u>

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	190 392 000	190 392 000
Mark	108 000 000	108 000 000
Standardförbättringar	87 088	55 000
	<u>298 479 088</u>	<u>298 447 000</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	60 211	32 088
	<u>60 211</u>	<u>32 088</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>298 539 299</u>	<u>298 479 088</u>

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 427 940	-1 142 352
Standardförbättringar	- 28 418	- 16 500
	<u>-1 456 358</u>	<u>-1 158 852</u>
Årets avskrivning byggnader	- 974 042	- 285 588
Årets avskrivning standardförbättringar	- 23 960	- 11 918
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 454 360</u>	<u>-1 456 358</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	296 084 939	297 022 730
Varav		
Byggnader	187 990 018	188 964 060
Mark	108 000 000	108 000 000
Standardförbättringar	94 921	58 670
Taxeringsvärden		
bostäder	191 000 000	191 000 000
lokaler	6 000 000	6 000 000
Totalt taxeringsvärde	<u>197 000 000</u>	<u>197 000 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>140 000 000</i>	<i>140 000 000</i>

Not 9 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	44 700	44 700
Summa anskaffningsvärden	<u>44 700</u>	<u>44 700</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 44 700	- 35 760
	<u>- 44 700</u>	<u>- 35 760</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar		
Inventarier	-	- 8 940
	<u>-</u>	<u>- 8 940</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 44 700</u>	<u>- 44 700</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-
Varav		

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	1 352	1 341
Andra kortfristiga fordringar	-	4 403
	<u>1 352</u>	<u>5 744</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 326	1 994
Förutbetalda försäkringspremier	44 139	44 139
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 760	27 725
Övriga förutbetalda kostnader	18 470	11 010
	<u>74 695</u>	<u>84 868</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 820 000	1 250 000			
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	650 000	1,05	2015-01-05		
90 dagar	1 170 000	0,75	2015-03-05		
				<u>1 820 000</u>	<u>1 250 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	10 000	10 000
Förvaltningskonto i Swedbank	481 581	552 394
	<u>491 581</u>	<u>562 394</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	89 427 000	99 008 000	2 073 475	2 317 668	580 872
Disposition enl årsstämmobeslut				580 872	- 580 872
Avsättning till underhållsfond			262 500	- 262 500	
Årets resultat					<u>229 961</u>
Vid årets slut	89 427 000	99 008 000	2 335 975	2 636 040	<u>229 961</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,85%	2016-06-01	31 987 000	400 000	31 587 000
Swedbank	2,79%	2017-09-25	15 110 614	38 328	15 072 286
Swedbank	2,88%	2017-09-25	25 740 139	71 628	25 668 511
Swedbank	3,34%	2015-09-25	31 533 426	82 468	31 450 958
			104 371 179	592 424	103 778 755

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

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Skuld för moms	14 991	30 029
	<u>14 991</u>	<u>30 029</u>

2014-12-31

2013-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	410 979	441 023
Upplupna elkostnader	10 241	10 213
Upplupna vattenavgifter	12 269	11 304
Upplupna värmekostnader	75 443	68 293
Upplupna kostnader för renhållning	5 938	5 632
Upplupna revisionsarvoden	16 478	16 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 743	8 626
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	412 611	466 586
	<u>952 702</u>	<u>1 028 040</u>

Göteborg 2015-03-26



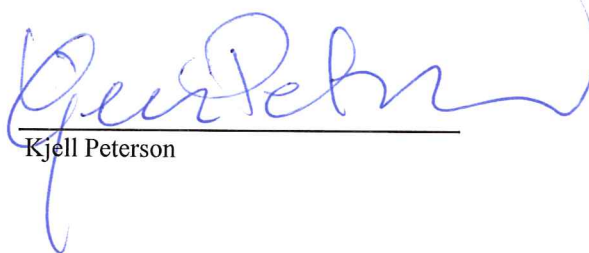
Olle Rönnerman



Sten Nyberg



Fredrik Mattsson



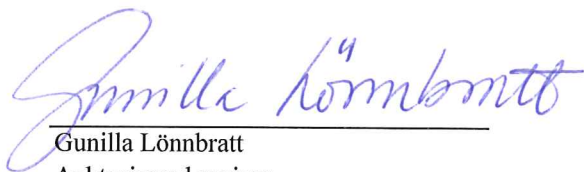
Kjell Peterson



Ulf Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4-2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass för år 2014.

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.

Revisorns 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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass för år 2014.

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.

Revisorns 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

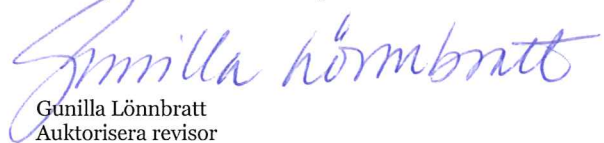
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2015-04-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

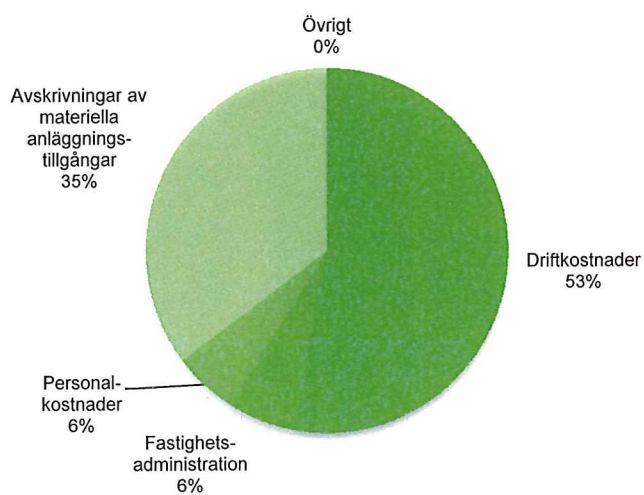


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

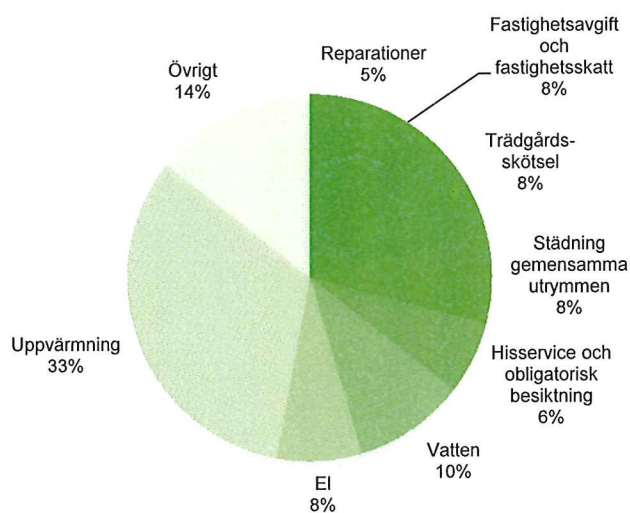
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	1 504 602	1 644 597
Fastighetsadministration	168 374	174 204
Personalkostnader	162 744	186 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	998 002	306 446
Summa kostnader	2 833 722	2 312 158



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	80 299	123 396
Självrisk	0	13 900
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	112 940	112 635
Försäkringspremier	52 996	51 067
Kabel-TV	60 644	110 804
Trädgårdsskötsel	117 720	117 497
Systematiskt brandskyddsarbete	0	5 414
Städning gemensamma utrymmen	126 611	128 321
Hisservice och obligatorisk besiktning	96 537	94 327
Garagestädning	7 715	3 923
Förbrukningsmateriel	2 199	16 007
Vatten	149 349	140 199
El	114 078	121 640
Uppvärmning	490 906	533 006
Sophantering och återvinning	72 278	66 263
Summa driftkostnader	1 504 602	1 644 597



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	8465	8465
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	9	15
Självrisk	0	2
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13	13
Försäkringspremier	6	6
Kabel-TV	7	13
Trädgårdsskötsel	14	14
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	15	15
Hisservice och obligatorisk besiktning	11	11
Garagestädning	1	0
Förbrukningsmateriel	0	2
Vatten	18	17
El	13	14
Uppvärmning	58	63
Sophantering och återvinning	9	8
Summa driftkostnader	178	194

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).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

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 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet 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.

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.

Kassaflödesanalys

Beskriver föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss tid. Indirekt metod innebär att årets resultat justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.