

Årsredovisning

BRF GÅRDA TERRASS
1/1 2016 - 31/12 2016
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
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 Vädursgatan 2 A-C och 4 A-E i Göteborg. Föreningen disponerar 42 bilparkeringsplatser och 4 MC-platser i garage.

I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

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

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea: 3 401 m²

Total bostadsarea: 8 465 m²

Årets taxeringsvärde 257 800 000 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.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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

Efter den senaste stämman 2016-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Olle Rönnerman	Ordförande	Stämman	2017
Sten Nyberg	Vice ordförande	Stämman	2017
Fredrik Mattsson	Sekreterare	Stämman	2017
Kjell Pettersson	Ledamot	Stämman	2017
Ulf Parkell	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Lars David Haldorson		Stämman	2017
Lars Höglund		Stämman	2017
Susanne Olofsson		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Öhrlings PWC		Stämman
utsett Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Arne Tenggren	Valberedning	Stämman
Christer Olsson	Valberedning	Stämman
Elisabeth Havstam	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den sänktes med 15 %. Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 175 tkr och planerat underhåll för 7 tkr. Kostnad för planerat underhåll avser åtgärder avseende sopanläggning.

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen och senast i januari 2015 med en revidering under 2016 och visar på ett underhållsbehov på 424 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 425 tkr, vilket motsvarar budgeterad avsättning enligt underhållsplanen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 131% till 208%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 006 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 220 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 936	5 933	5 931	5 930	6 864
Resultat efter finansiella poster	1 213	348	230	581	984
Årets resultat	1 213	348	230	581	984
Resultat exklusive avskrivningar	2 220	1 354	1 228	887	1 265
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 795	1 092	965	625	1 011
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	50	31	31	31	30
Balansomslutning	296 395	296 638	298 473	298 927	298 720
Soliditet	66%	65%	65%	65%	65%
Likviditet	208%	131%	191%	142%	93%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	625	625	625	625	735
Driftkostnader, kr/m ²	191	197	178	194	183
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	190	187	178	194	183
Ränta, kr/m ²	209	307	346	367	455
Underhållsfond, kr/m ²	347	297	276	245	214
Lån, kr/m ²	11 838	12 003	12 260	12 330	12 352

Ordförande har ordet 2016

Under året har vi på nytt reviderat och uppdaterat vår Underhållsplan som sträcker sig till 2045. Den finns tillgänglig på vår hemsida www.garda-terrass.bostadsrattarna.se

Löpande sker stadgeenlig teknisk besiktning av fastigheten. Inga större behov av nyinvesteringar föreligger inom närmaste framtiden än vad som framgår av UH-planen.

Styrelsen undersöker olika alternativ att behandla garagegolvet. Detta med anledning av att dubbar ”gräver hål” i betongen och som åtgärdades under hösten. Syftet är att skydda betongen mot vatteninträning och rostangrepp på armeringen. Frågan kommer att tas upp på kommande årsmöte om det blir aktuellt.

I förebyggande syfte har vi högtrycksspolat (med hetvatten) alla köksavlopp i lägenheter på markplan samt justerat avloppsrör i garaget för att förhindra stopp/proppar.

JM har tidigare beslutat att byta ut vår tunnputsade fasad (och bakomliggande material) mot tjockputs. Arbetena kommer igång v. 1 2017 och beräknas pågå till februari 2018. Innebär självklart olägenheter för alla boende och information har gått ut vilka fasadytor och när detta blir aktuellt. JM står för hela kostnaden.

Ränteutvecklingen på lån som omförhandlats under året har gynnat föreningen och den lägre kapitalkostnaden gör att styrelsen bedömer att vi kan hålla oförändrad avgift under 2017/2018. Vi planerar också för en större amortering i samband omförhandling av lån som förfaller andra halvan 2017.

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.

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

Olle Rönnerman
Ordförande

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	89 427 000	99 008 000	2 515 912	2 686 064	347 653
Disposition enl. årsstämmebeslut					347 653	- 347 653
Reservering underhållsfond				425 000	- 425 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 7 219	7 219	
Årets resultat						1 213 204
Vid årets slut	–	89 427 000	99 008 000	2 933 693	2 615 936	1 213 204

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 033 717
Årets resultat före fondförändring	1 213 205
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-425 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>7 219</u>
Summa överskott	3 829 141

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 829 141

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 935 736	5 932 708
Övriga rörelseintäkter	3	47 551	43 637
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 983 287	5 976 345
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 619 332	-1 668 832
Övriga externa kostnader	5	- 195 899	- 185 363
Personalkostnader	6	- 179 140	- 180 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 006 417	-1 006 417
Summa rörelsekostnader		-3 000 788	-3 041 397
Rörelseresultat		2 982 498	2 934 948
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 673	8 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 771 967	-2 595 828
Summa finansiella poster		-1 769 294	-2 587 294
Resultat efter finansiella poster		1 213 205	347 654
Årets resultat		1 213 205	347 654

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	294 114 180	295 120 597
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		294 114 180	295 120 597
Summa anläggningstillgångar		294 114 180	295 120 597
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	4 636	1 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	82 211	74 677
Summa kortfristiga fordringar		86 847	76 033
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	–	900 000
Summa kortfristiga placeringar		–	900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 194 370	541 779
Summa kassa och bank		2 194 370	541 779
Summa omsättningstillgångar		2 281 217	1 517 812
SUMMA TILLGÅNGAR		296 395 397	296 638 409

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		188 435 000	188 435 000
Underhållsfond		2 933 693	2 515 912
Summa bundet eget kapital		191 368 693	190 950 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 615 936	2 686 064
Årets resultat		1 213 204	347 653
Summa fritt eget kapital		3 829 141	3 033 717
Summa eget kapital		195 197 834	193 984 629
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	100 100 036	101 496 992
Summa långfristiga skulder		100 100 036	101 496 992
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	109 956	109 956
Leverantörsskulder		198 678	88 550
Skatteskulder		9 330	771
Övriga skulder	16	15 710	16 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	763 854	940 540
Summa kortfristiga skulder		1 097 528	1 156 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 395 397	296 638 409

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	194 år	2207
Standardförbättringar	Linjär	5-20 år	
Inventarier	Linjär	5 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	5 290 228	5 290 228
Hyror, lokaler	645 508	642 480
	<u>5 935 736</u>	<u>5 932 708</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Gästlägenhet	47 100	42 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	451	1 037
	<u>47 551</u>	<u>43 637</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	174 631	152 437
Underhåll	7 219	82 563
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	123 114	114 071
Försäkringspremier	56 241	53 314
Kabel- och digital-TV	39 068	39 040
Trädgårdsskötsel	110 571	139 860
Städning gemensamma utrymmen	126 609	124 799
Obligatoriska besiktningar		11 125
Hisservice och obligatoriska besiktningar	99 358	97 860
Garagestädning	5 951	7 080
Förbrukningsmateriel	8 639	11 145
Förbrukningsinventarier	1 463	2 973
Vatten	147 187	160 374
El	104 985	100 916
Uppvärmning	540 413	496 928
Sophantering och återvinning	73 883	74 347
	<u>1 619 332</u>	<u>1 668 832</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsaktiviteter	9 023	9 689
Arvode för ekonomisk förvaltning	99 132	96 257
Juridiska kostnader	675	–
Arvode, yrkesrevisorer	19 279	16 808
Årsstämma	28 778	30 531
Förtäring	–	680
Kontorsmateriel och tryckkostnader	3 491	3 121
Telefon och porto	2 932	2 896
Kamerasystem	17 723	17 668
Medlemsavgifter	6 370	6 370
Bankkostnader	40	135
Advokat och rättegångskostnader	8 250	–
Övriga externa kostnader	207	1 208
	<u>195 899</u>	<u>185 363</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	146 929	147 000
Arvode vicevärd	–	10 000
Övriga kostnadsersättningar	1 071	- 2 000
Summa	<u>148 000</u>	<u>155 000</u>
Sociala kostnader	31 140	25 785
	<u>179 140</u>	<u>180 785</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	974 042	974 042
Tillkommande utgifter	32 375	32 375
	<u>1 006 417</u>	<u>1 006 417</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 586	8 527
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	–
Ränteintäkt skattekonto	53	7
	<u>2 673</u>	<u>8 534</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	190 392 000	190 392 000
Mark	108 000 000	108 000 000
Standardförbättringar	189 374	147 299
	<u>298 581 374</u>	<u>298 539 299</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	-	42 075
	-	<u>42 075</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>298 581 374</u>	<u>298 581 374</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 376 024	-2 401 982
Standardförbättringar	- 84 753	- 52 378
	<u>-3 460 777</u>	<u>-2 454 360</u>
Årets avskrivning byggnader	- 974 042	- 974 042
Årets avskrivning standardförbättringar	- 32 375	- 32 375
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 467 194</u>	<u>-3 460 777</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>294 114 180</u>	<u>295 120 597</u>
Varav		
Byggnader	186 041 934	187 015 976
Mark	108 000 000	108 000 000
Standardförbättringar	72 246	104 621
Taxeringsvärden		
bostäder	251 000 000	191 000 000
lokaler	6 800 000	6 000 000
Totalt taxeringsvärde	<u>257 800 000</u>	<u>197 000 000</u>
varav byggnader	158 800 000	140 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	44 700	44 700
	<u>44 700</u>	<u>44 700</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>44 700</u>	<u>44 700</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 44 700	- 44 700
	<u>- 44 700</u>	<u>- 44 700</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 44 700</u>	<u>- 44 700</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	4 636	1 356
	<u>4 636</u>	<u>1 356</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 711	248
Förutbetalda försäkringspremier	51 852	45 870
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 851	9 767
Övriga förutbetalda kostnader	18 797	18 792
	<u>82 211</u>	<u>74 677</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	900 000
	<u>–</u>	<u>900 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	4 047	10 000
Bankmedel	943 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 247 323	531 779
	<u>2 194 370</u>	<u>541 779</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	100 209 992	101 606 948
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 109 956	- 109 956
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>100 100 036</u>	<u>101 496 992</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,29%	2017-06-01		30 300 000		30 300 000
STADSHYPOTEK AB	1,04%	2019-09-30	29 389 107			29 389 107
STADSHYPOTEK AB	1,85%	2016-06-01	31 587 000		31 587 000	
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,79%	2017-09-25	15 033 958		38 328	14 995 630
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,88%	2017-09-25	25 596 883		71 628	25 525 255
			101 606 948	30 300 000	31 696 956	100 209 992

Föreningen har fastighetsinteckningar som ställda säkerhet för lånen på 109 957 000 kr (fg år 109 957 000 kr)

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 109 956 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

2016-12-31 2015-12-31

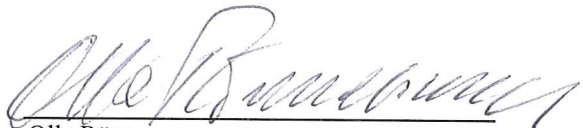
Not 16 Övriga skulder

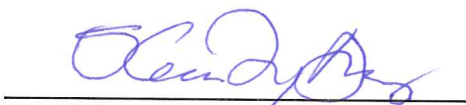
Skuld för moms	15 710	14 961
Skuld sociala avgifter och skatter	–	2 010
	<u>15 710</u>	<u>16 971</u>

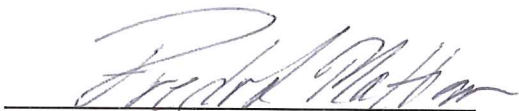
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	190 153	238 325
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	82 563
Upplupna elkostnader	7 975	8 577
Upplupna vattenavgifter	–	13 144
Upplupna värmekostnader	74 255	68 434
Upplupna kostnader för renhållning	–	6 143
Upplupna revisionsarvoden	16 808	16 808
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	43 771
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>474 663</u>	<u>462 775</u>
	763 854	940 540

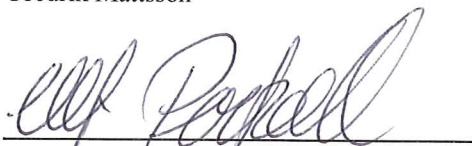
Göteborg 2017-04-20


Olle Rönnerman

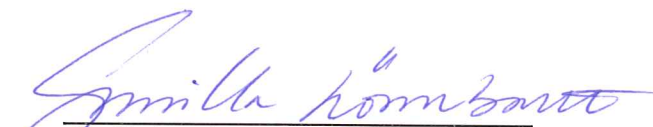

Sten Nyberg


Fredrik Mattsson


Kjell Pettersson


Ulf Parkell

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 april 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
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 2016.

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 2016 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 27 april 2017

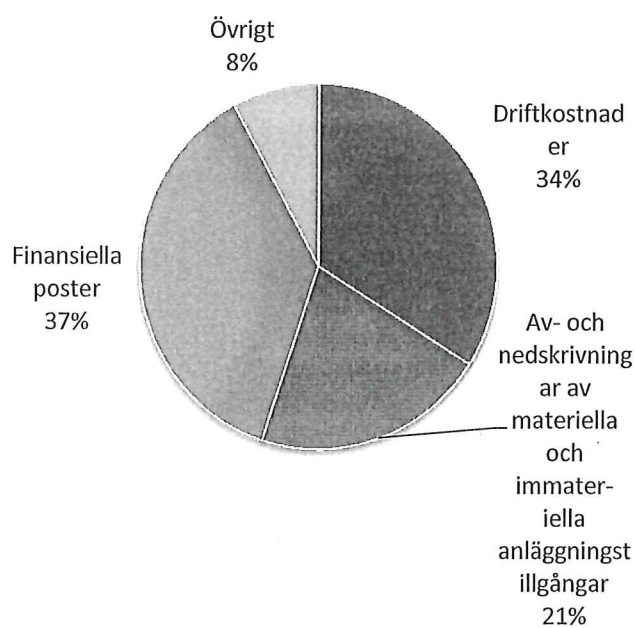
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

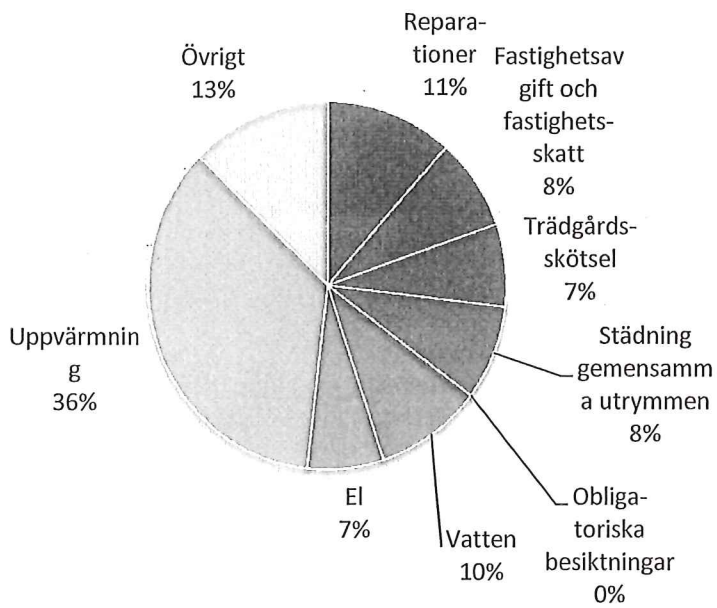
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 619 332	1 668 832
Övriga externa kostnader	195 899	185 363
Personalkostnader	179 140	180 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 006 417	1 006 417
Finansiella poster	1 769 294	2 587 294
Summa kostnader	4 770 082	5 628 691



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	174 631	152 437
Underhåll	7 219	82 563
Fastighetsavgift och fastighets-skatt	123 114	114 071
Försäkringspremier	56 241	53 314
Kabel- och digital-TV	39 068	39 040
Trädgårdsskötsel	110 571	139 860
Städning gemensamma utrymmen	126 609	124 799
Obligatoriska besiktningar	0	11 125
Garagestädning	5 951	7 080
Förbrukningsmateriel	8 639	11 145
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	147 187	160 374
El	104 985	100 916
Uppvärmning	540 413	496 928
Sophantering och återvinning	73 883	74 347
Summa driftkostnader	1 619 332	1 668 832



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	8465	8465
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	21	18
Underhåll	1	10
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	15	13
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	5	5
Trädgårdsskötsel	13	17
Städning gemensamma utrymmen	15	15
Obligatoriska besiktningar	0	1
Garagestädning	1	1
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	17	19
El	12	12
Uppvärmning	64	59
Sophantering och återvinning	9	9
Summa driftkostnader	191	197

Kassaflödesanalys

enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 213 205	347 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 006 417	1 006 417
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>2 219 622</u>	<u>1 354 071</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>2 219 622</u>	<u>1 354 071</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 814	14
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-59 260	-10 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>2 149 548</u>	<u>1 344 081</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-42 075
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-42 075</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 396 956	-2 171 807
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-1 396 956</u>	<u>-2 171 807</u>
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	752 592	-869 801
Likvida medel vid årets slut	<u>1 441 779</u>	<u>2 311 581</u>
(se Not 13 och Not 14)	<u>2 194 370</u>	<u>1 441 779</u>

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8

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 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 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.

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.

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.

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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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. God soliditet är 25 % och uppåt.

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.