

---

# Årsredovisning

---

**BRF GÅRDA TERRASS**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**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  
2015-01-01 - 2015-12-31

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 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 8 465 m<sup>2</sup>

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.

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

### Föreningen har följande väsentligare avtal:

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 2015-05-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Olle Rönnerman	Ordförande	Stämman	2016
Sten Nyberg	Vice ordförande	Stämman	2016
Fredrik Mattsson	Sekreterare	Stämman	2016
Kjell Peterson	Ledamot	Stämman	2016
Ulf Johansson	Ledamot	Stämman	2016
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Lars Höglund		Stämman	2016
Lars Haldorson		Stämman	2016
Susanne Olofsson		Stämman	2016

### Revisor och valberedning

#### Ordinarie revisorer

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

#### Valberedning

Christer Olsson	Sammanställande	Stämman
Arne Tenggren		Stämman
Elisabeth Havstam		Stämman

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2013-01-01 då den sänktes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt till ca 625 kr/kvm/ år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 152 tkr och planerat underhåll för 83 tkr. Kostnad för planerat underhåll avser åtgärder avseende ventilation i samband med obligatorisk ventilationskontroll.

**Föreningens underhållsplan** uppdateras årligen och senast i januari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 424 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 263 tkr, vilket motsvarar budgeterad avsättning enligt den tidigare underhållsplanen. Avsättning till underhållsfonden enligt den uppdaterade underhållsplanen från januari 2015 kommer att göras för räkenskapsåret 2016.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Beräknad kostnad</b>
Invändig målning	2017	100 tkr

**Årets resultat** är bättre än föregående år tack vare lägre räntor.

Årets resultat jämfört med budget är något högre och beror främst på lägre räntor än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 191% till 131%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 006 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 354 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.



Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Styrelsen har beslutat att tillämpa K2-regelverket för sin redovisning. Föreningen har haft en progressiv avskrivningsplan till och med räkenskapsåret 2013. Progressiv avskrivning på byggnaden är inte tillåten enligt nu gällande K-regelverk och styrelsen har antagit en linjär avskrivningsplan på 200 år för byggnaden.

Styrelsen har beslutat att tillsvidare tillämpa en avskrivningstid om 200 år på byggnaden som innebär årlig avskrivningskostnad på 974 tkr. Avskrivningstiden 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 nyttjandeperioden och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 148 personer.

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

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	5 933	5 931	5 930	6 864	6 865
Resultat efter finansiella poster	348	230	581	984	1 212
Årets resultat	348	230	581	984	1 212
Resultat före avskrivningar	1 354	1 228	887	1 265	1 474
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 092	965	625	1 011	1 220
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	31	31	31	30	30
Balansomslutning	296 638	298 473	298 927	298 720	300 609
Soliditet	65%	65%	65%	65%	64%
Likviditet	131%	191%	142%	93%	178%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	625	625	625	735	735
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	197	178	194		
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	187	178	194		
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	307	346	367	455	459
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	297	276	245	214	184
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 003	12 260	12 330	12 352	12 671

## 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](http://www.garda-terrass.bostadsratterna.se).

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

Beträffande den enstegs tätade putsfasad vi haft synpunkter på sedan 2008 har JM bestämt att byta ut denna. Puts, bakomliggande isolering samt bakomliggande gnu skiva kommer att rivas. Planerad start är våren 2016 men kan skjutas på beroende på JM:s resurser och väderförhållanden. Styrelsen har att ta ställning till ny putsfasad (utan luftspalt) alternativt skivfasad med luftspalt. Styrelsen utvärderar alternativen och kontakter har tagits och studiebesök har gjorts bl.a. i Sannegårdshamnen, där många fasader av vår typ

har bytts ut av såväl JM som Skanska m.fl. byggtreprenörer. Oavsett vad styrelsen väljer för material kommer detta innebära olägenheter för oss alla under kanske ett år. Positivt är att JM tar kostnaden för sitt puts alternativ. Väljs annat alternativ som styrelsen eventuellt bedömer bättre, över tid, kan det innebära en kostnad för föreningen för att säkerställa en hållbar fasad över tid. Denna kostnad har vi koll på.

Styrelsen har påbörjat arbetet för att utvärdera möjligheten att återvinna frånluft från lägenheterna till garaget för att optimera/återvinna energin på ett bättre sätt. Arbetet fortsätter under 2016. Även solceller på taket har nogsamt utvärderats men i nuläget bedömer vi att alternativet inte är ekonomiskt med hänsyn till investeringen.

Under året har OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) gjorts liksom injustering av luftflödena i respektive lägenheter.

Justering/bättre fall av avloppsrör i bl.a. garaget har gjorts i syftet att minimera stopp i ledningarna.

Styrelsen har köpt in och monterat vattenbesparande "silar" vid varje tappställe (kök, badrum och tvättställ). Vi beräknar att spara ca 30% av kostnaden för vatten (160 000 kr) d.v.s. ca 50 000 kr på årsbasis.

Ränteutvecklingen på lån som omförhandlats har gynnat föreningen och den lägre kapitalkostnaden gör att styrelsen behåller oförändrad årsavgift under 2016.

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.

Oller Rönnerman  
Ordförande Brf Gårda Terrass

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 866 001
Årets resultat före fondförändring	347 653
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-262 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 563
Summa överskott	<u>3 033 717</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	3 033 717

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 932 708	5 930 770
Övriga rörelseintäkter	2	43 637	41 147
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>5 976 344</b>	<b>5 971 916</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 668 832	-1 504 602
Övriga externa kostnader	4	- 185 363	- 168 374
Personalkostnader	5	- 180 785	- 162 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 006 417	- 998 002
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 041 397</b>	<b>-2 833 722</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 934 947</b>	<b>3 138 195</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter	7	8 534	18 852
Räntekostnader		-2 595 828	-2 927 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 587 294</b>	<b>-2 908 234</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>347 653</b>	<b>229 961</b>
<b>Årets resultat</b>	14	<b>347 653</b>	<b>229 961</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	295 120 597	296 084 939
Inventarier	9	—	—
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>295 120 597</b>	<b>296 084 939</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>295 120 597</b>	<b>296 084 939</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	10	1 356	1 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	74 677	74 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 033</b>	<b>76 047</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	900 000	1 820 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	541 779	491 581
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>541 779</b>	<b>491 581</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 517 812</b>	<b>2 387 628</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>296 638 409</b>	<b>298 472 567</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		188 435 000	188 435 000
Fond för yttre underhåll		2 515 912	2 335 975
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>190 950 912</u>	<u>190 770 975</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 686 064	2 636 040
Årets resultat		347 653	229 961
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>3 033 717</u>	<u>2 866 001</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>193 984 629</b>	<b>193 636 976</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	101 496 992	103 586 331
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>101 496 992</u>	<u>103 586 331</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	109 956	192 424
Leverantörsskulder		88 550	79 445
Skatteskulder		771	9 697
Övriga skulder	16	16 971	14 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	940 540	952 702
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 156 788</u>	<u>1 249 259</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>296 638 409</b>	<b>298 472 567</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		109 957 000	109 957 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>109 957 000</u>	<u>109 957 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga



# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. Bostadsrättsföreningen har halv fastighetsavgift till och med 2017 och därefter hel.
- För lokaler (garage) betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## 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	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.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 290 228	5 290 228
Hyror, garage	642 480	642 542
Hyresbortfall, garage	–	- 2 000
	<u>5 932 708</u>	<u>5 930 770</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Gästlägenhet	42 600	40 725
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 037	422
	<u>43 637</u>	<u>41 147</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	152 437	80 299
Underhåll	82 563	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	114 071	112 940
Försäkringspremier	53 314	52 996
Kabel-TV	39 040	60 644
Trädgårdsskötsel	139 860	117 720
Städning gemensamma utrymmen	124 799	126 611
Obligatorisk ventilationskontroll	11 125	–
Hisservice och obligatoriska besiktningar	97 860	96 537
Garagestädning	7 080	7 715
Förbrukningsmateriel	11 145	2 199
Förbrukningsinventarier	2 973	20 329
Vatten	160 374	149 349
El	100 916	114 078
Uppvärmning	496 928	490 906
Sophantering och återvinning	74 347	72 278
	<u>1 668 832</u>	<u>1 504 602</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Fritidsaktiviteter	9 689	9 002
Arvode för ekonomisk förvaltning	96 257	92 740
Inkassoadministration	–	450
Arvode, yrkesrevisorer	16 808	16 478
Årsstämma	30 531	27 208
Förtäring	680	1 554
Kontorsmateriel och tryckkostnader	3 121	2 638
Telefon och porto	2 896	2 724
Medlemsavgifter	6 370	6 370
Kamerasystem	17 668	7 090
Bankkostnader	135	180
Övriga externa kostnader	1 208	1 940
	<u>185 363</u>	<u>168 374</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	147 000	137 000
Ersättning för utfört arbete åt föreningen	10 000	–
Övriga kostnadsersättningar (telefon, upphört med fast ersättning)	- 2 000	2 000
Summa	<u>155 000</u>	<u>139 000</u>
Sociala kostnader	<u>25 785</u>	<u>23 744</u>
	<u>180 785</u>	<u>162 744</u>

Stämman har beslutat om ett fast arvode till styrelsen om 137 000 kr. Därutöver har till en styrelsesuppleant utbetalats 10 000 kr som ersättning för omfattande arbetsinsats.

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	974 042	974 042
Standardförbättringar	32 375	23 960
	<u>1 006 417</u>	<u>998 002</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	366
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 527	18 338
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	148
Ränteintäkt skattekonto	7	–
	<u>8 534</u>	<u>18 852</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	147 299	87 088
	<u>298 539 299</u>	<u>298 479 088</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	42 075	60 211
	<u>42 075</u>	<u>60 211</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>298 581 374</u>	<u>298 539 299</u>

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 401 982	-1 427 940
Standardförbättringar	- 52 378	- 28 418
	<u>-2 454 360</u>	<u>-1 456 358</u>
Årets avskrivning byggnader	- 974 042	- 974 042
Årets avskrivning standardförbättringar	- 32 375	- 23 960
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 460 777</u>	<u>-2 454 360</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	295 120 597	296 084 939
Varav		
Byggnader	187 015 976	187 990 018
Mark	108 000 000	108 000 000
Standardförbättringar	104 621	94 921
Taxeringsvärden		
bostäder	191 000 000	191 000 000
lokaler (garage)	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	- 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	-	-

#### Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	1 356	1 352
	<u>1 356</u>	<u>1 352</u>

#### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	248	2 326
Förutbetalda försäkringspremier	45 870	44 139
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 767	9 760
Övriga förutbetalda kostnader	18 792	18 470
	<u>74 677</u>	<u>74 695</u>



2015-12-31      2014-12-31

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	900 000	1 820 000
	<u>900 000</u>	<u>1 820 000</u>

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa	10 000	10 000
Förvaltningskonto i Swedbank	531 779	481 581
	<u>541 779</u>	<u>491 581</u>

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	89 427 000	99 008 000	2 335 975	2 636 040	229 961
Disposition enl. årsstämmobeslut				229 961	- 229 961
Reservering underhållsfond			262 500	- 262 500	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 82 563	82 563	
Årets resultat					<u>347 653</u>
Vid årets slut	89 427 000	99 008 000	2 515 912	2 686 064	347 653

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 347 653 kr. I en Bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 167 716 kr.

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,85%	2016-06-01	31 587 000		31 587 000
Swedbank	2,79%	2017-09-25	15 072 286	38 328	15 033 958
Swedbank	2,88%	2017-09-25	25 668 511	71 628	25 596 883
Handelsbanken	1,04%	2019-09-30	31 450 958	2 061 851	29 389 107
			<b>103 778 755</b>	<b>2 171 807</b>	<b>101 606 948</b>

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

**Not 16 Övriga skulder**

Skuld för moms	14 961	14 991
Skuld sociala avgifter och skatter	2 010	-
	<u>16 971</u>	<u>14 991</u>

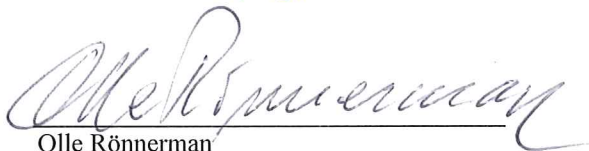
2015-12-31

2014-12-31

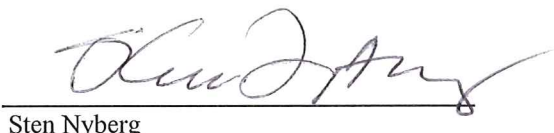
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	238 325	410 979
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	82 563	–
Upplupna elkostnader	8 577	10 241
Upplupna vattenavgifter	13 144	12 269
Upplupna värmekostnader	68 434	75 443
Upplupna kostnader för renhållning	6 143	5 938
Upplupna revisionsarvoden	16 808	16 478
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 771	8 743
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	462 775	412 611
	<u>940 540</u>	<u>952 702</u>

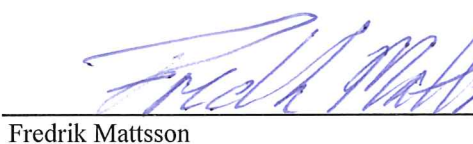
Göteborg 2016-04-28




Olle Rönnerman



Sten Nyberg



Fredrik Mattsson



Kjell Peterson



Ulf Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/5-2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor




## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass för år 2015.

#### 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 2015 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 2015.

#### 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.

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 2016-05-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

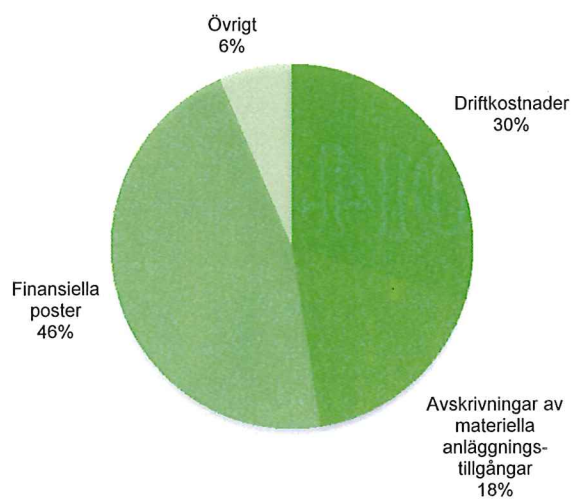
# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	347 653	229 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 006 417	998 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 354 070</u>	<u>1 227 963</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	14	15 665
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>-10 004</u>	<u>-91 806</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 344 080</u>	<u>1 151 821</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	<u>-42 075</u>	<u>-60 211</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-42 075</u>	<u>-60 211</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	<u>-2 171 807</u>	<u>-592 424</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-2 171 807</u>	<u>-592 424</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	-869 802	499 186
Likvida medel vid årets början	<u>2 311 581</u>	<u>1 812 394</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 441 779</u>	<u>2 311 581</u>
(se Not 12 och Not 13)		



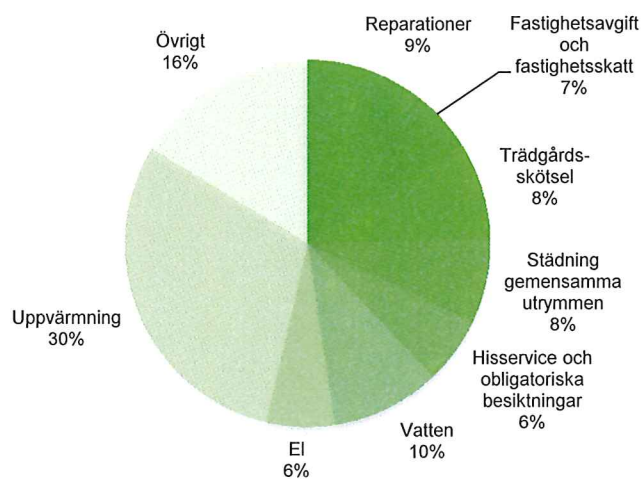
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 668 832	1 504 602
Övriga externa kostnader	185 363	168 374
Personalkostnader	180 785	162 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 006 417	998 002
Finansiella poster	2 587 294	2 908 234
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 628 691</b>	<b>5 741 956</b>





Driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	152 437	80 299
Underhåll	82 563	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	114 071	112 940
Försäkringspremier	53 314	52 996
Kabel-TV	39 040	60 644
Trädgårdsskötsel	139 860	117 720
Städning gemensamma utrymmen	124 799	126 611
Hisservice och obligatoriska besiktningar	97 860	96 537
Garagestädning	7 080	7 715
Förbrukningsmateriel	11 145	2 199
Förbrukningsinventarier	2 973	20 329
Vatten	160 374	149 349
El	100 916	114 078
Uppvärmning	496 928	490 906
Sophantering och återvinning	74 347	72 278
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 668 832</b>	<b>1 504 602</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
<b>BOA (kvm):</b>	<b>8465</b>	<b>8465</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	18	9
Underhåll	10	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13	13
Försäkringspremier	6	6
Kabel-TV	5	7
Trädgårdsskötsel	17	14
Städning gemensamma utrymmen	15	15
Hisservice och obligatoriska besiktningar	12	11
Garagestädning	1	1
Förbrukningsmateriel	1	0
Förbrukningsinventarier	0	2
Vatten	19	18
El	12	13
Uppvärmning	59	58
Sophantering och återvinning	9	9
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>197</b>	<b>178</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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).

## **Ekonomisk förening**

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

## **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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.