

Brf Gårda Terrass
Org nr 716449-4630
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gårda Terrass får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Olle Rönnerman	Ordförande	Stämman	2012
Sten Nyberg	Vice ordförande/kassör	Stämman	2012
Fredrik Mattsson	Sekreterare	Stämman	2012
Kjell Peterson	Ledamot	Stämman	2012
Ulf Johansson	Ledamot	Stämman	2012

Styrelsesuppleanter

Arne Tenggren		Stämman	2012
Anna Hägglund Simonovska		Stämman	2012
Caroline Ohlsson		Stämman	2012
Inger Svedbergh		Stämman	2012

Suppleant Anna Hägglund Simonovska avgick från styrelsen en kort tid efter stämman 2011 på grund av flytt.

Ordinarie revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
som utsett auktoriserad revisor Gunilla Lönnbratt

Stämman

Valberedning

Christer Olsson	Valberedning	Stämman
Junis Johansson	Valberedning	Stämman
Lars Höglund	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårda 20:9 i Göteborgs kommun med därpå uppförda två 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 medlemmar kan hyra.

Väsentliga servitut

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

Total bostadsarea: 8 465 kvm

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning

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

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 83 493 kr. Med hänsyn till att byggnaden är nybyggd har något planerat underhåll ännu inte blivit aktuellt. Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 maj 2011. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

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

Årsavgifter

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 735 kr/kvm och år.

Överlåtelse

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

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Ordföranden har ordet

Sedan några år tillbaka har styrelsen löpande genomfört stadgeenlig teknisk besiktning av föreningens hus genom en tillsatt arbetsgrupp. Vi har också påbörjat arbetet med en långsiktig underhållsplan som beräknas vara klar i januari 2012. Då fastigheten färdigställdes så sent som 2007 ser vi i dagsläget inga behov av större investeringar eller underhållsarbeten i en nära framtid.

Under hösten har JM i samarbete med Yalkara AB, systerföretag till Monomeet AB som tidigare utfört fuktmätningar i Gårda Terrass, fogat runt samtliga fönster/dörrar, bytt alla ventiler m.m. Ett omfattande arbete som vi hoppas skall förhindra fortsatt fuktinträning i den enstegstätade putsade fasaden. Löpande under kommande år följs arbetet upp med fuktmätningar av fasaden.

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

Föreningen ger löpande ut informationsbrev till medlemmarna som också nås på www.sbc.se/gardaterrass där även annan information som årsbokslut, styrelsesammansättning m.m. finns tillgänglig.

Ekonomi är god i föreningen och i nära samarbete med vår ekonomiske förvaltare, Riksbyggen, har vi en god kontroll på ekonomin. Vi har kunnat bibehålla avgiftsnivån under senaste tre åren och tror oss kunna hålla nivån även i perspektivet två år framåt. Resultatet från 2010 och balanserade vinstmedel möjliggör en extra amortering på en miljon kronor under 2011.

Olle Rönnerman
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 392 390
Årets resultat före fondförändring	1 211 568
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-254 000
Extra avsättning underhållsfonden enligt stämmobeslut	<u>-500 000</u>
Summa överskott	1 849 958

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 849 958

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 865 075	6 862 592
Hyses- och avgiftsbortfall		0	- 1 100
Övriga förvaltningsintäkter	2	43 865	80 261
		<u>6 908 940</u>	<u>6 941 752</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 83 493	- 43 101
Fastighetsskatt		- 64 000	- 64 000
Driftskostnader	4	-1 440 891	-1 535 611
Övriga kostnader	5	- 71 361	- 115 134
Personalkostnader	6	- 120 169	- 122 821
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 261 950	- 242 910
		<u>-2 041 864</u>	<u>-2 123 577</u>
Rörelseresultat		4 867 076	4 818 175
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	51 462	10 071
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		145 952	255 415
Räntekostnader		-3 887 228	-4 107 010
		<u>-3 689 814</u>	<u>-3 841 524</u>
Resultat efter finansiella poster		1 177 262	976 651
Inkomstskatt	9	34 306	- 2 640
Årets resultat		<u>1 211 568</u>	<u>974 011</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 254 000	- 254 000
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		0	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 254 000</u>	<u>- 254 000</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		957 568	720 011

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	297 560 197	297 813 207
Inventarier	11	17 880	26 820
Summa anläggningstillgångar		297 578 077	297 840 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekontot		717	784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	95 354	95 066
		96 071	95 850
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 180 000	1 850 000
		2 180 000	1 850 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		10 000	10 000
Avräkning med Swedbank		745 302	732 640
		755 302	742 640
Summa omsättningstillgångar		3 031 373	2 688 490
SUMMA TILLGÅNGAR		300 609 450	300 528 517

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 008 000	99 008 000
Upplåtelseavgifter		89 427 000	89 427 000
Underhållsfond		1 556 975	802 975
		<u>189 991 975</u>	<u>189 237 975</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 392 390	672 379
Årets resultat		1 211 568	974 011
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 254 000
Extra avsättning underhållsfonden enligt stämmobeslut		- 500 000	0
		<u>1 849 958</u>	<u>1 392 390</u>
Summa eget kapital		191 841 933	190 630 365
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	<u>107 063 603</u>	<u>108 256 027</u>
		107 063 603	108 256 027
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	14	192 424	192 424
Leverantörsskulder		111 813	77 752
Skatteskulder	15	125 758	147 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 273 919	1 224 519
		<u>1 703 914</u>	<u>1 642 125</u>
Summa skulder		108 767 517	109 898 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 609 450	300 528 517
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		109 957 000	109 957 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker då med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för bostäder i fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. De första fem åren erlägger föreningen ingen kommunal fastighetsavgift och därefter erläggs halv kommunal fastighetsavgift de kommande fem åren. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 223 799	6 223 799
Hyror, garage	641 276	638 793
	<u>6 865 075</u>	<u>6 862 592</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Gästlägenhet	43 625	48 925
Fakturerade kostnader	0	28 475
Rörelsens sidointäkter	240	2 861
	<u>43 865</u>	<u>80 261</u>

Not 3 Reparationer

Gemensamma utrymmen	5 763	2 506
Vatten/Avlopp	10 769	22 896
Ventilation	3 500	8 557
Elinstallationer	1 285	0
Hissar	0	1 485
Låssystem och telekod anläggning	18 913	1 329
Huskropp	15 445	6 328
Gårdar och grönanläggningar	21 025	0
Vandalisering	6 793	0
	<u>83 493</u>	<u>43 101</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	43 711	39 469
Arvode förvaltning	86 560	84 579
Kabel-TV	105 648	109 314
IT-kostnader	6 655	6 050
Revisionsarvode, externt	19 250	13 500
Markskötsel	130 890	132 019
Städ	125 892	118 294
Hisservice och obligatoriska besiktningar	75 820	60 590
Bevakningskostnader	0	5 131
Garagestädning	12 269	7 176
Förbrukningsmateriel	5 046	14 705
Förbrukningsinventarier m.m.	3 905	29 499
Vatten	125 190	126 394
El	131 696	149 177
Uppvärmning	515 135	586 269
Sophantering	53 224	53 445
	<hr/>	<hr/>
	1 440 891	1 535 611

Not 5 Övriga kostnader

Fritidsaktiviteter	6 562	0
Årsstämma	23 298	21 870
Representation	9 690	11 283
Kontorsmateriel och tryckkostnader	1 599	2 689
Telefon och porto	6 935	6 412
Konsultarvode	3 000	11 671
Bankkostnader	750	1 250
Medlemsavgift SBC	6 070	6 070
Advokatkostnader	10 000	45 250
Övriga externa kostnader	3 457	8 639
	<hr/>	<hr/>
	71 361	115 134

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	90 000	90 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 052	4 704
Summa	<hr/>	<hr/>
	92 052	94 704
Sociala kostnader	28 117	28 117
	<hr/>	<hr/>
	120 169	122 821

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	247 510	228 470
Standardförbättringar	5 500	5 500
Inventarier	8 940	8 940
	<hr/>	<hr/>
	261 950	242 910

2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	613	670
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	50 808	9 321
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	36	80
Ränteintäkter skattekontot	5	0
	<hr/>	<hr/>
	51 462	10 071

Not 9 Inkomstskatt

Korrigerig inkomstskatt med hänsyn till domstolsbeslut, finansiella intäkter inte skattepliktiga för inkomståren 2007, 2008, 2009 och 2010.

	- 34 306	2 640
	<hr/>	<hr/>
	- 34 306	2 640

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	190 392 000	190 392 000
Mark	108 000 000	108 000 000
Standardförbättringar	55 000	0
	<hr/>	<hr/>
	298 447 000	298 392 000

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	55 000
	<hr/>	<hr/>
	0	55 000

Summa anskaffningsvärden

298 447 000 298 447 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 628 293	- 399 823
Standardförbättringar	- 5 500	0
	<hr/>	<hr/>
	- 633 793	- 399 823

Årets avskrivning byggnader

- 247 510 - 228 470

Årets avskrivning standardförbättringar

- 5 500 - 5 500

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 886 803 - 633 793

Restvärde enligt plan vid årets slut

297 560 197 297 813 207

Varav

Byggnader	189 516 197	189 763 707
Mark	108 000 000	108 000 000
Standardförbättringar	44 000	49 500

Taxeringsvärden

bostäder	174 000 000	174 000 000
lokaler (garage)	6 400 000	6 400 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/>	<hr/>
varav byggnader	134 400 000	134 400 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 11 Inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier

44 700

44 700

Summa anskaffningsvärden

44 700

44 700

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier

- 17 880

- 8 940

- 17 880

- 8 940

Årets avskrivningar

Inventarier

- 8 940

- 8 940

- 8 940

- 8 940

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 26 820

- 17 880

Restvärde enligt plan vid årets slut

17 880

26 820

Varav

Inventarier

17 880

26 820

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

27 512

27 819

Förutbetald städkostnad

10 635

10 635

Upplupna ränteintäkter

5 821

2 578

Upplupna räntebidrag

10 541

18 447

Förutbetalda försäkringspremier

39 635

32 782

Övriga förutbetalda kostnader

1 210

2 805

95 354

95 066

Not 13 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

*Insatser och
uppl. avgift*

*Underhålls
fond*

Resultat

Vid årets början

188 435 000

802 975

1 392 390

Disposition enl årsstämmobeslut

500 000

- 500 000

Förändring av underhållsfond

- 254 000

Avsättning till underhållsfond

254 000

Årets resultat

1 211 568

Vid årets slut

188 435 000

1 556 975

1 849 958

2011-12-31 2010-12-31

Not 14 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	2,79	2014-06-01	31 987 000		31 987 000
SWEDBANK	3,34	2015-09-25	32 780 830	1 082 468	31 698 362
SWEDBANK	4,57	2012-10-17	28 455 023	71 628	28 383 395
SWEDBANK	4,90	2012-11-07	15 225 598	38 328	15 187 270
			108 448 451	1 192 424	107 256 027
			Nästa års amortering:		- 192 424
					107 063 603

Lånet med utgående skuld på 31 698 362 kr har under året bytt långgivare från Handelsbanken till Swedbank.


Not 15 Skatteskulder

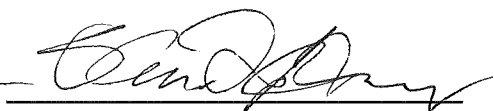
Skatteskulder	96 334	115 418
Skatteskuld, moms	29 424	32 012
	<u>125 758</u>	<u>147 430</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	588 384	521 695
Upplupna elkostnader	9 888	16 443
Upplupna vattenavgifter	10 760	10 438
Upplupna värmekostnader	69 031	99 829
Upplupna kostnader för renhållning	4 402	4 155
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 794	9 791
Förutbetalda hyror och avgifter	560 660	543 418
	<u>1 273 919</u>	<u>1 224 519</u>

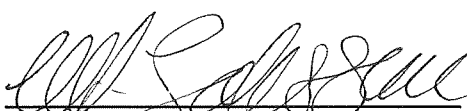
Göteborg 2012-03-29


Olle Rönnerman



Sten Nyberg


Fredrik Mattsson


Kjell Peterson


Ulf Johansson

Revisionsberättelse har lämnats den 10/4-2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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


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

Uttalanden

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

Göteborg den 10 april 2012

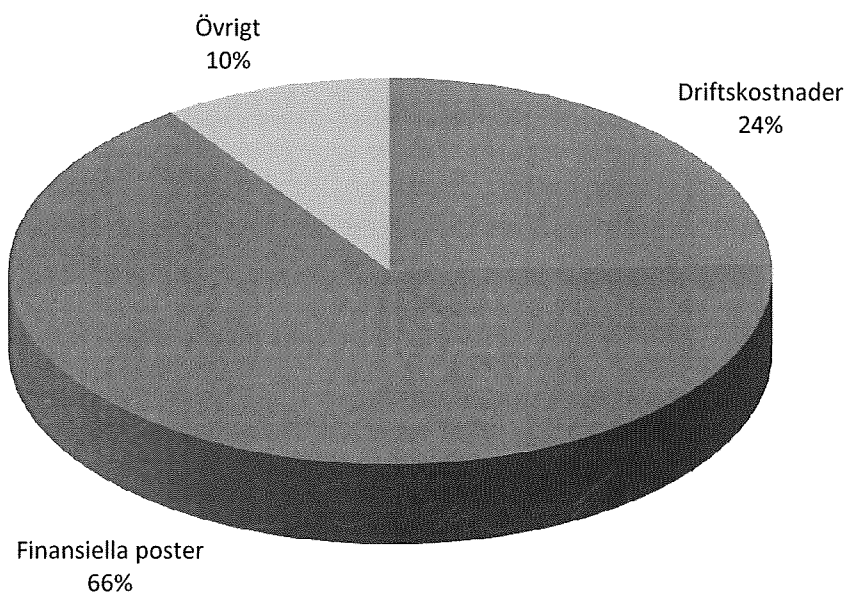
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

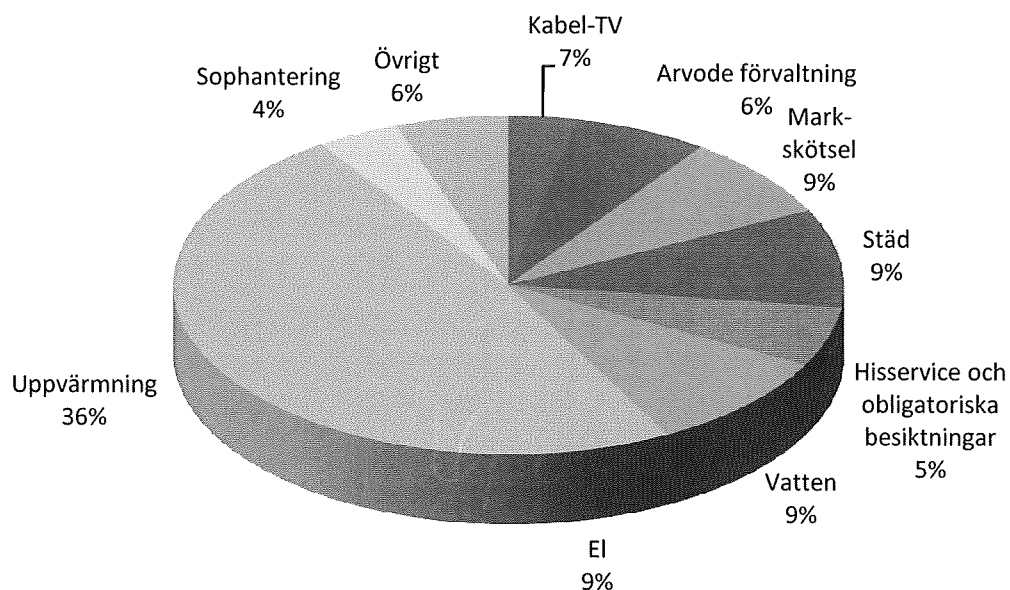
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	83 493	43 101
Fastighetsskatt	64 000	64 000
Driftskostnader	1 440 891	1 535 611
Övriga kostnader	71 361	115 134
Personalkostnader	120 169	122 821
Avskrivning av anläggningstillgångar	261 950	242 910
Finansiella poster	3 887 228	4 107 010
Inkomstskatt	- 34 306	2 640
Summa kostnader	5 894 786	6 233 227



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	43 711	39 469
Arvode förvaltning	86 560	84 579
Kabel-TV	105 648	109 314
IT-kostnader	6 655	6 050
Revisionsarvode, externt	19 250	13 500
Bevakningskostnader	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Markskötsel	130 890	132 019
Städ	125 892	118 294
Hisservice och obligatoriska besiktningar	75 820	60 590
Bevakningskostnader	0	5 131
Garagestädning	12 269	7 176
Förbrukningsmateriel	5 046	14 705
Förbrukningsinventarier m.m.	3 905	29 499
Vatten	125 190	126 394
EI	131 696	149 177
Uppvärmning	515 135	586 269
Soppantering	53 224	53 445
Summa driftskostnader	1 440 891	1 535 611



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

8465

8465

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	10	10
Kabel-TV	12	13
IT-kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Markskötsel	15	16
Städ	15	14
Hisservice och obligatoriska besiktningar	9	7
Bevakningskostnader	0	1
Garagestädning	1	1
Förbrukningsmateriel	1	2
Förbrukningsinventarier m.m.	0	3
Vatten	15	15
El	16	18
Uppvärmning	61	69
Sophantering	6	6
Summa driftskostnader	170	181

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 finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

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