

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Gårda Terrass  
Org nr: 716449-4630



---

# Dagordning vid årsstämma

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gårda Terrass får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta

Föreningen har sitt säte Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 979 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 072 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Covid-19 bedöms inte påverka föreningens verksamhet ekonomiskt.

### Fastighetsuppgifter

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 Vådursgatan 2 A-C och 4 A-E i Göteborg. Föreningen disponerar 42 bilparkeringsplatser och 5 MC-platser i garage.

I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
	14	39	32	2	87

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
0	0	42	0	5

Total tomtarea 3 401 m<sup>2</sup>

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

Årets taxeringsvärde 293 571 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 293 571 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Green Landscaping	Vinter/sommarunderhåll av gård och trottoarer
Linnéstadens Service AB	Trappstädning
Inspecta	Hissbesiktning
Kone	Serviceavtal hissar
Com Hem	Kabel-TV
Assa Abloy	Garageportar
Agga Maskin	Garagesopning
Göteborgs Energi	El och fjärrvärme
Monitor	Larm och passersystem
Flygt	Pumpgrop

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 148 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan** uppdateras årligen och visar på ett underhållsbehov på 424 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr, vilket motsvarar budgeterad avsättning enligt underhållsplanen.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Garage och p-platser	102 370

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Olle Rönnerman	Ordförande	2021
Sten Nyberg	Vice ordförande, kassör	2021
Fredrik Mattsson	Sekreterare	2021
Lars Höglund	Ledamot	2021
Ulf Parkell	Ledamot	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Haldorson	Suppleant	2021
Niklas Feldmanis	Suppleant	2021

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021

### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christer Olsson (sammankallande)	2021
Elisabeth Havstam	2021

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ordförande har ordet 2020

Som tidigare år har vi uppdaterat vår UH plan, enligt rekommendation från Riksbyggen/PWC. Den finns tillgänglig på vår hemsida [www.garda-terrass.bostadsratterna.se](http://www.garda-terrass.bostadsratterna.se)

Löpande sker stadgeenlig teknisk besiktning av fastigheten. Under året har styrelsen genomfört följande åtgärder;

Innergården har uppdaterats med bl.a. nya växter.

Brandskyddskontroll har genomförts och dokumenterats.

Enligt rekommendation har flera ”brandsläckare” monterats i garaget med anvisningsskyltar.

Ny Energideklaration är genomförd och finns på hemsidan.

Styrelsen omförhandlade två lån under året. I samband med detta amorterade föreningen 3,5 miljoner. Totalt har föreningen amorterat ca 20 miljoner över tid. Nuvarande kapitalkostnader gör att styrelsen inte ser anledning att förändra avgiften i perspektivet 1 år förutsatt att inget extraordinärt inträffar.

Styrelsen ser i nuläget inga större investeringar/underhållskostnader, i perspektivet 5 år, utöver vad som finns upptaget i UH-Planen.

Många kontakter med mäklare bekräftar att Gårda Terrass anses vara en mycket stabil och välskött förening. Detta enligt mäklarna själva.

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

Årliga städdagar, en på våren respektive på hösten begränsades till en p.g.a. rådande Pandemi

Göteborg den 10 januari 2021

Olle Rönnerman  
Ordförande

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den sänktes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning*	5 949	5 945	5 965	5 922	5 936
Resultat efter finansiella poster	2 093	1 443	1 620	1 094	1 213
Årets resultat	2 093	1 443	1 620	1 094	1 213
Resultat exklusive avskrivningar	3 072	2 436	2 625	2 100	2 220
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	2 572	1 936	2 125	1 675	1 795
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	59	59	59	50	50
Balansomslutning	292 908	294 492	295 355	296 040	296 395
Soliditet	69%	68%	67%	66%	66%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	625	625	627	623	625
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	220	286	255	241	191
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	208	194	207	196	190
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	88	102	107	166	209
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	377	330	363	351	347
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 706	11 120	11 415	11 651	11 838

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 008 000	89 427 000	2 794 181	6 682 558	1 442 986
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 442 986	-1 442 986
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-102 370	102 370	
Årets resultat					2 092 790
Vid årets slut	99 008 000	89 427 000	3 191 811	7 727 914	2 092 790

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 125 545
Årets resultat	2 092 790
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 370
<b>Summa</b>	<b>9 820 705</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 9 820 705

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 949 238	5 944 808
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 228	83 515
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 031 466</b>	<b>6 028 323</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 859 722	-2 417 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 353	-215 251
Personalkostnader	Not 6	-170 090	-104 672
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-978 857	-992 773
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 204 022</b>	<b>-3 730 088</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 827 444</b>	<b>2 298 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 400	7 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-741 054	-863 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-734 654</b>	<b>-855 249</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 092 790</b>	<b>1 442 986</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 092 790</b>	<b>1 442 986</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	290 181 172	291 160 029
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>290 181 172</b>	<b>291 160 029</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>290 181 172</b>	<b>291 160 029</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 363	7 814
Övriga fordringar	Not 12	4 802	4 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	213 776	145 366
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>219 941</b>	<b>157 853</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 507 273	3 173 938
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 507 273</b>	<b>3 173 938</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 727 214</b>	<b>3 331 791</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>292 908 386</b>	<b>294 491 820</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	188 435 000	188 435 000	
Fond för yttre underhåll	3 191 811	2 794 181	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>191 626 811</b>	<b>191 229 181</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	7 727 915	6 682 558	
Årets resultat	2 092 790	1 442 986	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 820 705</b>	<b>8 125 545</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>201 447 516</b>	<b>199 354 725</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	65 327 525	51 860 641
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 327 525</b>	<b>51 860 641</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 300 000	42 266 884
Leverantörsskulder	Not 16	198 014	209 239
Skatteskulder	Not 17	12 033	94 324
Övriga skulder	Not 18	16 514	14 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	606 784	691 137
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 133 345</b>	<b>43 276 454</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>292 908 386</b>	<b>294 491 820</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Progressiv (t.o.m 2013)	6
Byggnader	Linjär (fr.o.m 2014)	194
Standardförbättringar	Linjär	5–10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 290 320	5 290 320
Hyror, garage och p-platser	641 866	637 436
Debiterad fastighetsskatt-	17 052	17 052
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 949 238</b>	<b>5 944 808</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar (varav gästlägenhet 26 900 kr (38 205 kr))	49 061	47 214
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Övriga rörelseintäkter	7 501	35 937
Försäkringsersättningar	25 666	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>82 228</b>	<b>83 515</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-102 370	-775 734
Reparationer	-147 901	-97 848
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-170 033	-165 509
Försäkringspremier	-66 252	-60 288
Kabel- och digital-TV	-41 759	-41 171
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 941	0
Serviceavtal	-1 471	0
Obligatoriska besiktningar	-108 726	-105 489
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 000	0
Förbrukningsinventarier	-10 535	-15 376
Vatten	-167 425	-151 045
Fastighetsel	-95 829	-125 142
Uppvärmning	-502 653	-509 218
Sophantering och återvinning	-93 790	-90 232
Förvaltningsarvode drift	-339 038	-280 339
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 859 722</b>	<b>-2 417 391</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-1 935	-45 731
Förvaltningsarvode administration	-109 097	-106 705
IT-kostnader	-6 529	-3 896
Arvode, yrkesrevisorer	-23 100	-19 995
Inkasso boende	-225	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 298	-6 744
Kontorsmateriel	-2 658	-2 373
Telefon och porto	0	-1 556
Medlems- och föreningsavgifter	-6 760	-6 630
Bankkostnader	-2 355	-2 200
Övriga externa kostnader	-18 396	-18 521
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-195 353</b>	<b>-215 251</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-152 750	-89 250
Sociala kostnader	-17 340	-15 422
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-170 090</b>	<b>-104 672</b>

*\*Skillnaden mellan 2019 och 2020 beror på att arvodet 2019 periodiserades för första gången för att spegla kostnaden stämma till stämma.*

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-973 872	-973 872
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 985	-18 901
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-978 857</b>	<b>-992 773</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 400	7 855
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	93
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 400</b>	<b>7 948</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-741 054	-863 197
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-741 054</b>	<b>-863 197</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	190 392 000	190 392 000
Mark	108 000 000	108 000 000
Standardförbättringar	239 226	239 226
<b>Summa</b>	<b>298 631 226</b>	<b>298 631 226</b>
Årets anskaffningar	0	0
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 271 852	-6 297 980
Standardförbättringar	-199 344	-180 443
<b>Årets Avskrivningar</b>		
Byggnader	-973 872	-973 872
Standardförbättringar	-4 985	-18 901
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 450 054</b>	<b>-7 471 196</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>290 181 172</b>	<b>291 160 029</b>

**Taxeringsvärden**

Bostäder	289 000 000	289 000 000
Lokaler	4 571 000	4 571 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>293 571 000</b>	<b>293 571 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>160 571 000</i>	<i>160 571 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>133 000 000</i>	<i>133 000 000</i>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 363	7 814
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 363</b>	<b>7 814</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 802	4 673
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 802</b>	<b>4 673</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 431	60 161
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 399	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 480	10 439
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 466	74 766
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>213 776</b>	<b>145 366</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 910	441
Bankmedel	1 556 209	2 599 863
Transaktionskonto	947 154	573 633
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 507 273</b>	<b>3 173 938</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	90 627 525	94 127 525
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 300 000	-42 266 884
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>65 327 525</b>	<b>51 860 641</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,59%	2020-06-03	27 300 000,00	-25 300 000,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,48%	2024-09-30	14 966 884,00	0,00	1 500 000,00	13 466 884,00
NORDEA**	0,32%	2021-06-03	0,00	25 300 000,00	0,00	25 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2022-09-30	23 971 534,00	0,00	0,00	23 971 534,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2023-09-30	27 889 107,00	0,00	0,00	27 889 107,00
<b>Summa</b>			<b>94 127 525,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 500 000,00</b>	<b>90 627 525,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån hos Nordea som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	198 014	209 239
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>198 014</b>	<b>209 239</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	12 033	94 324
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 033</b>	<b>94 324</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	16 514	14 810
Avräkning hyror och avgifter	0	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 514</b>	<b>14 870</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	0	10 617
Upplupna elkostnader	9 451	9 908
Upplupna vattenavgifter	13 962	12 659
Upplupna värmekostnader	73 100	72 349
Upplupna kostnader för renhållning	6 594	6 741
Upplupna revisionsarvoden	19 994	19 490
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	76 933
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	483 683	482 440
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>606 784</b>	<b>691 137</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	109 957 000	109 957 000

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

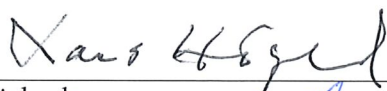
Göteborg 2021- 04-07



Fredrik Mattsson



Sten Nyberg



Lars Höglund



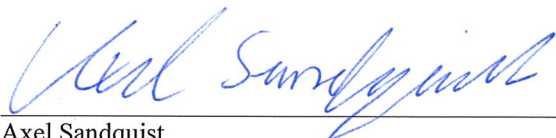
Olle Rönnerman



Ulf Parkell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist  
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 2020.

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 2020 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

## 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 2021-05-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist  
Auktoriserad revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **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**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

## **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 är 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.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Arsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **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. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

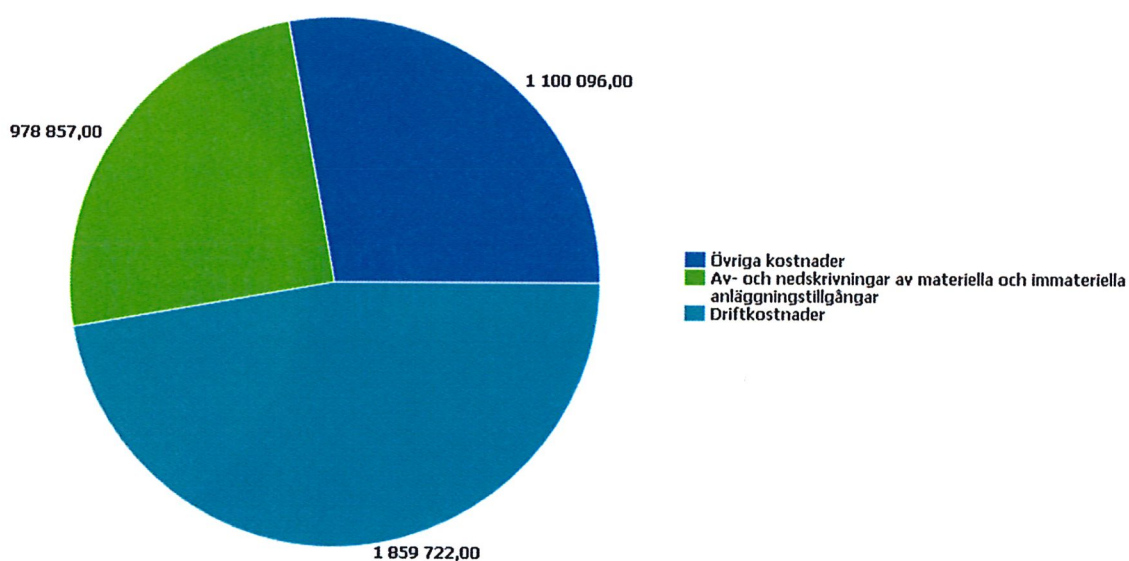
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 859 722	2 417 391
Övriga externa kostnader	195 353	215 251
Personalkostnader	170 090	104 672
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	978 857	992 773
Finansiella poster	734 654	855 249
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 938 676</b>	<b>4 585 336</b>



---

# BRF Gårda Terrass

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Gårda Terrass i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860