
Årsredovisning

BRF GÅRDA TERRASS
1/1 2013 - 31/12 2013
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
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och valberedning

Ordinarie ledamöter

	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Olle Rönnerman	Ordförande Stämman	2013
Sten Nyberg	Vice ordförande Stämman	2013
Fredrik Mattsson	Sekreterare Stämman	2013
Kjell Peterson	Ledamot Stämman	2013
Ulf Johansson	Ledamot Stämman	2013

Styrelsesuppleanter

Arne Tenggren	Stämman	2013
Inger Svedbergh	Stämman	2013
Lisa Wiktorsson	Stämman	2013

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Junis Johansson	Sammanställande Stämman
Christer Olsson	Stämman
Lars Höglund	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 två uppförda byggnader med 87 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Vådursgatan 2 A-C och 4 A-E i Göteborg.

Föreningen disponerar 42 garageplatser och 4 MC-platser i garage.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Väsentliga servitut

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

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsarea:

8 465 kvm

Årets taxeringsvärde	197 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	180 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning

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

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 296 kr. Något planerat underhåll har inte varit aktuellt. Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

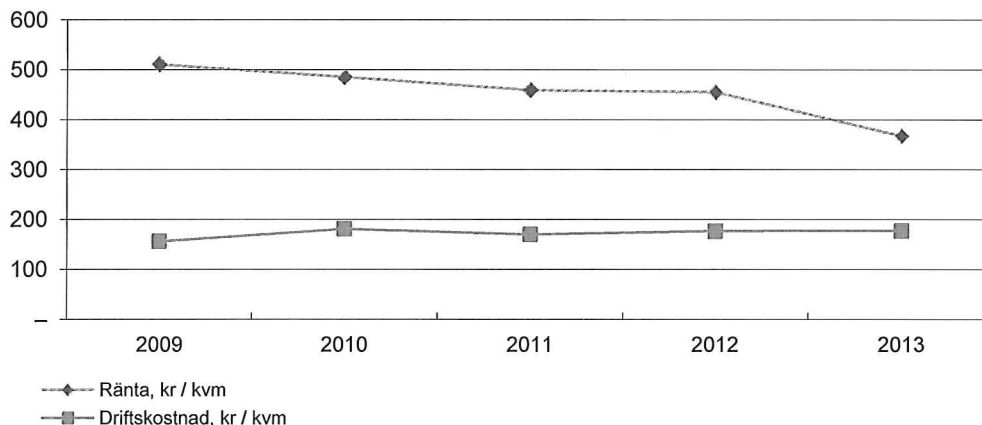
Planerat underhåll under de kommande fem åren enligt underhållsplanen är obligatorisk ventilationskontroll år 2014, rengöring ventilationskanaler år 2016 och underhåll porttelefoni år 2017. Sammanlagd uppskattad underhållskostnad 230 000 kr.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 985	6 906	6 909	6 942	6 408
Årets resultat	581	984	1 212	974	644
Resultat efter fondförändringar	318	730	958	720	390
Balansomslutning	298 927	298 720	300 609	300 529	300 277
Soliditet %	65%	65%	64%	63%	63%
Likviditet %	142%	93%	178%	164%	133%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	625	735	735	735	735
Drifstkostnad, kr / kvm	178	177	170	181	156
Ränta, kr / kvm	367	455	459	485	510
Underhållsfond, kr / kvm	245	214	184	95	65
Lån, kr / kvm	12 330	12 352	12 671	12 811	12 891

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna sänktes med 15%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2014 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 625 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Ordföranden har ordet

Under det gångna året har inga anmärkningsvärda händelser inträffat.

Vi har följt upp de brister som konstaterats i fasaden och i samarbete med JM har vi kommit överens om vilka åtgärder som JM ska vidtaga. Arbetena påbörjas mitten av april 2014 och beräknas vara färdiga innan hösten 2014. Över tid kommer vi att följa upp att åtgärderna haft effekt d.v.s. stoppat vatteninträngningen i den putsade fasaden.

Vi ser inte behov av några större underhållsarbeten kommande åren. Fastigheten färdigställdes 2007. Undantag är att träspaljéerna vid balkongerna eventuellt behöver demonteras och behandlas mot "röta". Beslut kommer att tas i vår. Ekonomin är god och avgiften tror vi oss kunna hålla oförändrad under 2014.

Som tidigare år arrangerade vi städdagar vår och höst med tillhörande social samvaro. Sångkören Krydda förgyllde föreningens traditionella Adventsfirande till medlemmarnas glädje.

Styrelsen mejlar löpande ut informationsblad till medlemmarna som också nås på www.gardaterrass.bostadsratterna.se. Här finns också annan information som årsbokslut, styrelsesammansättning, adresser m.m. tillgänglig.

Olle Rönnerman
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 580 168
Årets resultat före fondförändring	580 872
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-262 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	2 898 540

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 898 540

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 932 800	6 864 477
Hysesbortfall garage		- 2 400	-
Övriga förvaltningsintäkter	2	54 174	41 326
		<u>5 984 575</u>	<u>6 905 803</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 137 296	- 98 664
Fastighetsavgift/skatt		- 112 635	- 64 000
Driftkostnader	4	-1 502 694	-1 497 097
Övriga kostnader	5	- 66 176	- 59 519
Personalkostnader	6	- 186 911	- 125 220
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 306 446	- 280 989
		<u>-2 312 158</u>	<u>-2 125 489</u>
Rörelseresultat		3 672 417	4 780 314
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	18 250	55 843
Räntekostnader		-3 109 795	-3 851 946
		<u>-3 091 545</u>	<u>-3 796 103</u>
Årets resultat		580 872	984 210
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 262 500	- 254 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-
Resultat efter fondförändring		318 372	730 210



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	297 022 730	297 288 148
Inventarier	10	–	8 940
Summa anläggningstillgångar		297 022 730	297 297 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		262	–
Kundfordringar		838	–
Övriga fordringar	11	5 744	34 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	84 868	81 456
		<u>91 712</u>	<u>115 687</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 250 000	650 000
		<u>1 250 000</u>	<u>650 000</u>
Kassa och bank			
Handkassa		10 000	10 000
Avräkning med Swedbank		552 394	647 439
		<u>562 394</u>	<u>657 439</u>
Summa omsättningstillgångar		1 904 106	1 423 126
SUMMA TILLGÅNGAR		298 926 836	298 720 214

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		99 008 000	99 008 000
Upplåtelseavgifter		89 427 000	89 427 000
Underhållsfond		2 073 475	1 810 975
		<u>190 508 475</u>	<u>190 245 975</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 580 168	1 849 958
Årets resultat		580 872	984 210
Avsättning till underhållsfond		- 262 500	- 254 000
		<u>2 898 540</u>	<u>2 580 168</u>
Summa eget kapital		193 407 015	192 826 143
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	104 178 755	104 371 179
		<u>104 178 755</u>	<u>104 371 179</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	14	192 424	192 424
Leverantörsskulder		77 408	183 504
Skatteskulder		13 165	70 391
Moms skuld		30 029	29 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 028 040	1 046 659
		<u>1 341 066</u>	<u>1 522 892</u>
Summa skulder		105 519 821	105 894 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 926 836	298 720 214
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		109 957 000	109 957 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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

Intäktsredovisning 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 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.

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 görs med 22 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100 år	År 2107
Standardförbättringar	Rak	10 år	
Inventarier	Rak		

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 290 228	6 223 799
Hyror, garage	642 573	640 678
	<u>5 932 800</u>	<u>6 864 477</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Gästlägenhet	44 400	40 925
Övriga intäkter	9 774	401
	<u>54 174</u>	<u>41 326</u>

Not 3 Reparationer

Gemensamma utrymmen	13 859	10 401
Vatten/Avlopp	44 059	16 326
Ventilation	–	3 570
Elinstallationer	13 746	14 476
Låssystem och telekod anläggning	22 798	9 124
Port/dörrar	13 141	11 754
Huskropp utvändigt	15 793	24 213
Självrisk	13 900	8 800
	<u>137 296</u>	<u>98 664</u>

Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	51 067	48 105
Ekonomisk förvaltning	91 440	87 800
Kabel-TV	110 804	110 229
IT-kostnader	–	6 707
Inkassohantering	225	200
Arvode, yrkesrevisorer	16 363	19 500
Trädgårdsskötsel	117 497	139 353
Systematiskt brandskyddsarbete	5 414	–
Städning gemensamma utrymmen	128 321	126 254
Hisservice och obligatorisk besiktning	94 327	91 919
Garagestädning	3 923	4 958
Förbrukningsmateriel	16 007	5 117
Förbrukningsinventarier	6 198	28 525
Vatten	140 199	122 749
El	121 640	113 319
Uppvärmning	533 006	538 615
Sophantering och återvinning	66 263	53 747
	<u>1 502 694</u>	<u>1 497 097</u>

Not 5 Övriga kostnader

Fritidsaktiviteter	10 526	6 326
Årsstämma	25 231	24 761
Förtäring	7 439	13 592
Kontorsmateriel och tryckkostnader	2 594	1 594
Telefon och porto	2 678	6 373
Medlemsavgift SBC	6 070	6 070
Bankkostnader	180	480
Bidrag rättslig prövning	10 000	–
Övriga externa kostnader	1 458	323
	<u>66 176</u>	<u>59 519</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	152 000	93 000
Övriga kostnadsersättningar	2 000	3 000
Summa	<u>154 000</u>	<u>96 000</u>
Sociala kostnader	32 911	29 220
	<u>186 911</u>	<u>125 220</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	285 588	266 549
Standardförbättringar	11 918	5 500
Inventarier	8 940	8 940
	<u>306 446</u>	<u>280 989</u>

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	382	626
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	17 832	53 760
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	31
Ränteintäkter Skattekontot	36	1 426
	<u>18 250</u>	<u>55 843</u>

Not 9 Byggnader och mark

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

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 142 352	- 875 803
Standardförbättringar	- 16 500	- 11 000
	<u>-1 158 852</u>	<u>- 886 803</u>
Årets avskrivning byggnader	- 285 588	- 266 549
Årets avskrivning standardförbättringar	- 11 918	- 5 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 456 358</u>	<u>-1 158 852</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	297 022 730	297 288 148
Varav		
Byggnader	188 964 060	189 249 648
Mark	108 000 000	108 000 000
Standardförbättringar	58 670	38 500
Taxeringsvärden		
bostäder	191 000 000	174 000 000
lokaler	6 000 000	6 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>197 000 000</u>	<u>180 400 000</u>
varav byggnader	140 000 000	134 400 000

Not 10 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	- 35 760	- 26 820
	<u>- 35 760</u>	<u>- 26 820</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 8 940	- 8 940
	<u>- 8 940</u>	<u>- 8 940</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 44 700</u>	<u>- 35 760</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	8 940
Varav		
Inventarier	–	8 940

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	1 341	34 231
Kortfristig fordran, medlems kostnad vid vattenskada	4 403	–
	<u>5 744</u>	<u>34 231</u>



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 994	918
Förutbetalda försäkringspremier	44 139	42 210
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 725	27 693
Övriga förutbetalda kostnader	11 010	10 635
	<u>84 868</u>	<u>81 456</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	89 427 000	99 008 000	1 810 975	1 595 958	984 210
Disposition enl årsstämmobeslut				984 210	- 984 210
Avsättning till underhållsfond			262 500	- 262 500	
Årets resultat					580 872
Vid årets slut	89 427 000	99 008 000	2 073 475	2 317 668	580 872

Not 14 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,79%	2014-06-01	31 987 000		31 987 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,79%	2017-09-25	15 148 942	38 328	15 110 614
SWEDBANK HYPOTEK	2,88%	2017-09-25	25 811 767	71 628	25 740 139
SWEDBANK HYPOTEK	3,34%	2015-09-25	31 615 894	82 468	31 533 426
			104 563 603	192 424	104 371 179
			Nästa års amortering:		- 192 424
					104 178 755

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


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	441 023	445 482
Upplupna elkostnader	10 213	10 862
Upplupna vattenavgifter	11 304	10 400
Upplupna värmekostnader	68 293	91 953
Upplupna kostnader för renhållning	5 632	4 452


	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna revisionsarvoden	16 363	19 250
Övriga upplupna kostnader	8 626	15 056
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	466 586	449 204
	<u>1 028 040</u>	<u>1 046 659</u>

Göteborg 2014-04-10


Olle Rönnerman


Sten Nyberg


Fredrik Mattsson


Kjell Peterson


Ulf Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4-2014

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 2013.

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 revisionsssed 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 2013 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 2013.

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 revisionsssed i Sverige.

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

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

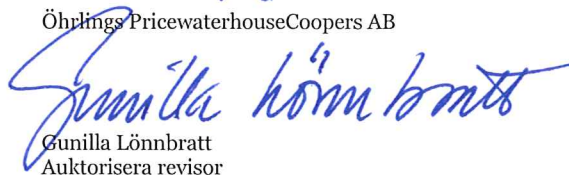
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2014-04-22

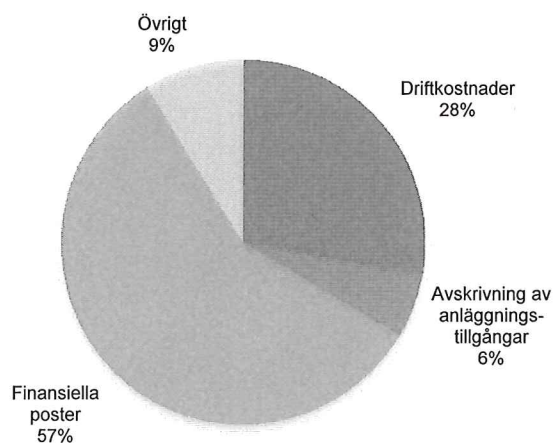
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



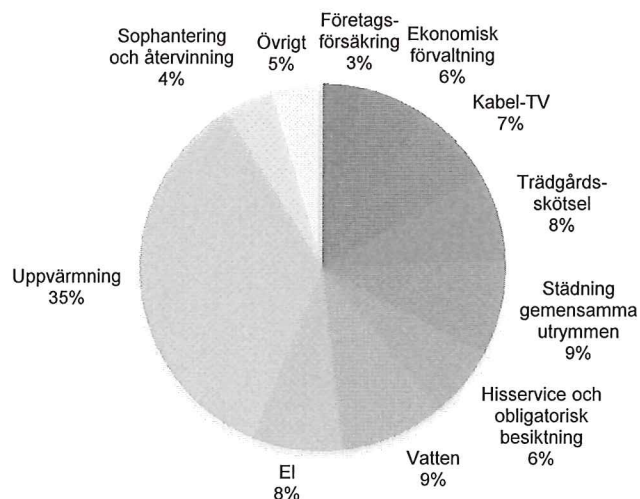
Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	137 296	98 664
Fastighetsavgift/skatt	112 635	64 000
Driftkostnader	1 502 694	1 497 097
Övriga kostnader	66 176	59 519
Personalkostnader	186 911	125 220
Avskrivning av anläggningstillgångar	306 446	280 989
Finansiella poster	3 109 795	3 851 946
Summa kostnader	5 421 953	5 977 435



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	51 067	48 105
Ekonomisk förvaltning	91 440	87 800
Kabel-TV	110 804	110 229
IT-kostnader	0	6 707
Inkassohantering	225	200
Arvode, yrkesrevisorer	16 363	19 500
Systematiskt brandskyddsarbete	5 414	0
Trädgårdsskötsel	117 497	139 353
Städning gemensamma utrymmen	128 321	126 254
Hisservice och obligatorisk besiktning	94 327	91 919
Garagestädning	3 923	4 958
Förbrukningsmateriel	16 007	5 117
Förbrukningsinventurer	6 198	28 525
Vatten	140 199	122 749
El	121 640	113 319
Uppvärmning	533 006	538 615
Sophantering och återvinning	66 263	53 747
Summa driftkostnader	1 502 694	1 497 097



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	8465	8465
	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	6	6
Ekonomisk förvaltning	11	10
Kabel-TV	13	13
IT-kostnader	0	1
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Trädgårdsskötsel	14	16
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	15	15
Hisservice och obligatorisk besiktning	11	11
Garagestädning	0	1
Förbrukningsmateriel	2	1
Förbrukningsinventerier	1	3
Vatten	17	15
El	14	13
Uppvärmning	63	64
Sophantering och återvinning	8	6
Summa driftkostnader	178	177

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld.

En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital 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.

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.