

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gårda Terrass får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 979 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 757 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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 Vädursgatan 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.

AK

### 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 228 tkr och planerat underhåll för 135 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
Installationer	105 493
Målning	30 000

AK



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	2022
Fredrik Mattsson	Sekreterare	2022
Sten Nyberg	Vice ordförande, kassör	2022
Ulf Parkell	Ledamot	2022
Lars Höglund	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Joanna Bratz	Suppleant	2022
Lars Haldorson	Suppleant	2022
Niklas Feldmanis	Suppleant	2022
Jen Chou	Suppleant	2022

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Arthur Kozak BoRevision AB	Extern revisor	

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ordförande har ordet 2021

Som tidigare år har vi uppdaterat vår UH plan. 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 uppdaterades fullt ut med nytt växtmaterial under 2021. Arbetet började redan 2020.

Murarna vid ”rampen” och vid trappan mot Ävägen har behandlats och målats.

Ett vattenutkast har installerats mot Fabriksgatan för att underlätta bevattning vid torra perioder.

Under året konstaterade vi att ytskiktet i garageets betonggolv släpper ovanför armeringen. Orsaken är att vatten och klorider tränger ned i sprickor och i redan uppkomna ”sår” i betongen. Detta föranledde oss att ”scanna” garagegolvet i syfte att mäta tjockleken på ytskiktet. Enligt handlingarna ska den vara 25 mm. Stora områden har betydligt tunnare ytskikt vilket är en orsak till uppkomna skador. Vi har också ”bomknackat” garagegolvet för att identifiera vilka områden som har släppt. C: a 350 kvm har undermåligt ytskikt och måste åtgärdas. En diskussion förs med JM trots att deras ansvarstid på 10 år har löpt ut (november 2017). Vi för även dialog med två entreprenörer, med erfarenhet av garagegolv, för att få en uppfattning om kostnad och tid att reparera. Medlemmarna kommer i början av 2022 få information var styrelsen står i frågan och vilka åtgärder som kommer att genomföras.

Styrelsen omförhandlade ett lån under juni. I samband med detta amorterade föreningen 2 miljoner och tecknade nytt lån på 4 år med ränta 0,68 %. Totalt har föreningen amorterat ca 22 miljoner över tid. Nuvarande kapitalkostnader gör att styrelsen inte ser anledning att förändra månadsavgiften i perspektivet 1 år. Detta även med hänsyn till kommande kostnad för reparation av garagegolvet.

Styrelsen ser i nuläget inga större investeringar/underhållskostnader, förutom nämnda garagegolv, i perspektivet 5 år, utöver vad som finns upptaget i UH-Planen. Denna finns tillgänglig på hemsidan ovan.

Många kontakter med mäklare bekräftar att Gårda Terrass anses vara en mycket stabil och välskött förening vilket är glädjande.

AK

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 2022

Olle Rönnerman  
Ordförande

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 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 2021 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning*	5 955	5 949	5 945	5 965	5 922
Resultat efter finansiella poster	1 778	2 093	1 443	1 620	1 094
Årets resultat	1 778	2 093	1 443	1 620	1 094
Resultat exklusive avskrivningar	2 757	3 072	2 436	2 625	2 100
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	2 257	2 572	1 936	2 125	1 675
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	59	59	59	59	50
Balansomslutning	292 703	292 908	294 492	295 355	296 040
Soliditet	69%	69%	68%	67%	66%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	625	625	625	627	623
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	258	220	286	255	241
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	242	208	194	207	196
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	82	88	102	107	166
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	420	377	330	363	351
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 470	10 706	11 120	11 415	11 651

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

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

AK

## 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	3 191 811	7 727 914	2 092 790
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 092 790	-2 092 790
Reservering underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-135 493	135 493	
Årets resultat					1 778 245
<b>Vid årets slut</b>	<b>99 008 000</b>	<b>89 427 000</b>	<b>3 556 318</b>	<b>9 456 198</b>	<b>1 778 245</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 820 705
Årets resultat	1 778 245
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	135 493
<b>Summa</b>	<b>11 234 443</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **11 234 443**

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

AK

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 954 768	5 949 238
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 604	82 228
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 008 372</b>	<b>6 031 466</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 186 902	-1 859 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 490	-195 353
Personalkostnader	Not 6	-178 472	-170 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-978 857	-978 857
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 542 721</b>	<b>-3 204 022</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 465 651</b>	<b>2 827 444</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 600	6 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-692 006	-741 054
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-687 406</b>	<b>-734 654</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 778 245</b>	<b>2 092 790</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 778 245</b>	<b>2 092 790</b>

AK

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10, 19	289 202 315	290 181 172
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>289 202 315</b>	<b>290 181 172</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>289 202 315</b>	<b>290 181 172</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	1 363
Övriga fordringar	Not 12	18 063	4 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	192 612	213 776
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 675</b>	<b>219 941</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 290 467	2 507 273
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 290 467</b>	<b>2 507 273</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 501 142</b>	<b>2 727 214</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>292 703 457</b>	<b>292 908 386</b>

AK

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<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	3 556 318	3 191 811	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>191 991 318</b>	<b>191 626 811</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	9 456 198	7 727 915	
Årets resultat	1 778 245	2 092 790	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 234 443</b>	<b>9 820 705</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>203 225 760</b>	<b>201 447 516</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	64 655 991	65 327 525
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 655 991</b>	<b>65 327 525</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 971 534	25 300 000
Leverantörsskulder		175 620	198 014
Skatteskulder	Not 16	0	12 033
Övriga skulder	Not 17	14 953	16 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	659 598	606 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 821 705</b>	<b>26 133 345</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>292 703 457</b>	<b>292 908 386</b>

PK

# 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.

AK

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 290 320	5 290 320
Hyror, garage	647 396	641 866
Debiterad fastighetsskatt-	17 052	17 052
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 954 768</b>	<b>5 949 238</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar (varav gästlägenhet 35 200 kr (26 900 kr))	46 608	49 061
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Övriga rörelseintäkter	6 992	7 501
Försäkringsersättningar	0	25 666
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>53 604</b>	<b>82 228</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-135 493	-102 370
Reparationer	-228 416	-147 901
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-172 643	-170 033
Försäkringspremier	-73 065	-66 252
Kabel- och digital-TV	-41 929	-41 759
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 941
Serviceavtal	0	-1 471
Obligatoriska besiktningar	-112 886	-108 726
Bevakningskostnader	-21 500	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 000
Förbrukningsinventarier	-12 959	-10 535
Vatten	-185 777	-167 425
Fastighetsel	-160 856	-95 829
Uppvärmning	-610 937	-502 653
Sophantering och återvinning	-93 886	-93 790
Förvaltningsarvode drift	-336 554	-339 038
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 186 902</b>	<b>-1 859 722</b>

AK



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fritidsmedel	-1 496	-1 935
Förvaltningsarvode administration	-113 303	-109 097
IT-kostnader	-7 020	-6 529
Arvode, yrkesrevisorer	-25 006	-23 100
Övriga förvaltningskostnader	-4 228	0
Inkasso	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 994	-24 298
Kontorsmateriel	-3 890	-2 658
Telefon och porto	-758	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 830	-6 760
Bankkostnader	-2 515	-2 355
Övriga externa kostnader	-18 449	-18 396
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-198 490</b>	<b>-195 353</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Styrelsearvoden	-152 000	-152 750
Sociala kostnader	-26 472	-17 340
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-178 472</b>	<b>-170 090</b>

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

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-973 872	-973 872
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 985	-4 985
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-978 857</b>	<b>-978 857</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 568	6 400
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 600</b>	<b>6 400</b>

AK

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-691 821	-741 054
Övriga räntekostnader	-185	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-692 006</b>	<b>-741 054</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-8 245 724	-7 271 852
Standardförbättringar	-204 330	-199 344
<b>Årets Avskrivningar</b>		
Byggnader	-973 872	-973 872
Standardförbättringar	-4 985	-4 985
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 428 911</b>	<b>-8 450 054</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>289 202 315</b>	<b>290 181 172</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
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>

HK

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

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 363
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>1 363</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	13 202	0
Skattekonto	4 861	4 802
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>18 063</b>	<b>4 802</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 897	66 431
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 205	28 399
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 740	10 480
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 770	108 466
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>192 612</b>	<b>213 776</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 074	3 910
Bankmedel	1 557 877	1 556 209
Transaktionskonto	1 730 516	947 154
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 290 467</b>	<b>2 507 273</b>

PK

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	88 627 525	90 627 525
Nästa års amortering/förfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 971 534	-25 300 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>64 655 991</b>	<b>65 327 525</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,48%	2024-09-30	13 466 884,00	0,00	0,00	13 466 884,00
NORDEA	0,59%	2021-06-03	25 300 000,00	-23 300 000,00	2 000 000,00	0,00
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
STADSHYPOTEK	0,68%	2025-06-01	0,00	23 300 000,00	0,00	23 300 000,00
<b>Summa</b>			<b>90 627 525,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>88 627 525,00</b>

\*Senast kända räntesatser

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

## Not 16 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	0	12 033
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>12 033</b>

## Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	14 193	16 514
Skulder för löneavdrag	700	0
Avräkning hyror och avgifter	60	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>14 953</b>	<b>16 514</b>

AK

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna elkostnader	28 035	9 451
Upplupna vattenavgifter	14 850	13 962
Upplupna värmekostnader	92 003	73 100
Upplupna kostnader för renhållning	6 271	6 594
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 994
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	498 440	483 683
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>659 598</b>	<b>606 784</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	109 957 000	109 957 000

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


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

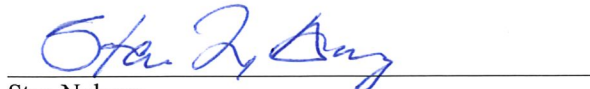
AK

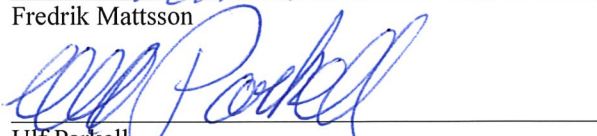
**Styrelsens underskrifter**


Göteborg 2022-03-14

  
Olle Rönnerman

  
Fredrik Mattsson

  
Sten Nyberg

  
Ulf Parkell

  
Lars Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-18

Borevision AB

  
Arthur Kozak  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2021-05-07 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

#### 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

AK

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 18 / 3 2022



Arthur Kozak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald 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 planliga 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.

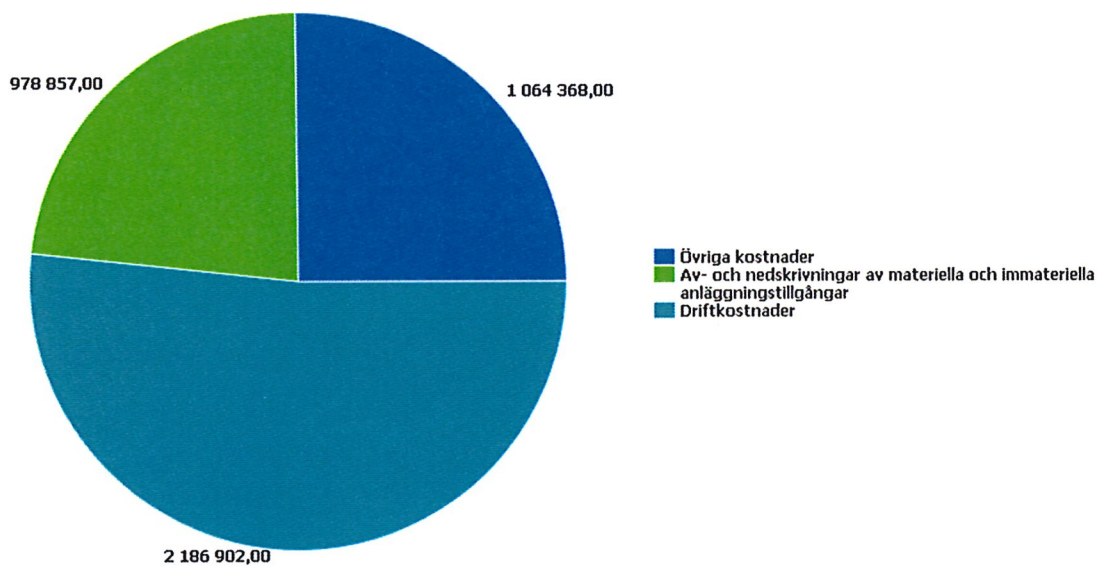
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 186 902	1 859 722
Övriga externa kostnader	198 490	195 353
Personalkostnader	178 472	170 090
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	978 857	978 857
Finansiella poster	687 406	734 654
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 230 127</b>	<b>3 938 676</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, fastighetsservice 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