

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3 procent. Samfälligheten förvaltar gator, parkering, sophantering, viss vattenförsörjning.

Styrelsen

Anneli Lengborg	Ordförande
Christer Ahlberger	Ledamot
Björn Krister Andreasson	Ledamot
Radoslava Jönsson	Ledamot
Helén Petra Landström	Ledamot
Henrik Lützen	Ledamot
Ingrid Karin Christina Stenback	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson

Ordinarie Extern

Revisorsringen

Valberedning

Ellen Andolf Steinwall

Margareta Carlsson Lundin

Richard Enfors

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-11. Med anledning av beslut om motioner.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 28:2	2001	Göteborg
Sannegården 28:1	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.

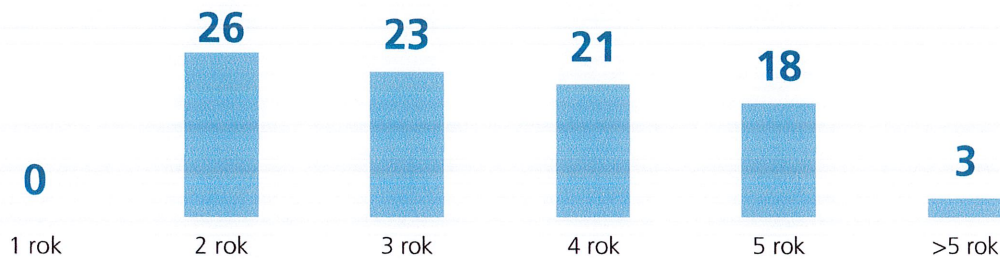
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 114 m², varav 8 600 m² utgör lägenhetsyta och 1 514 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Blomsterhandel - Elenore Skoglund	61 m ²	2018-09-03
Café - SeaCup	120 m ²	2018-12-31
Skin Etc	95 m ²	2018-02-14

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-01-07.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Trapphus	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner bytes	2012-2021	Successivt utbyte vid för dyr reparation
Renovation/Byte av balkongdörrar	2021	2022
Ventilation	2021	OVK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	GUAB
Trädgårdsskötsel	Petras Trädgårdsservice
Skadeservice	EBE Skadeservice

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi

Bakgrund:

Ekonomisk Plan

Föreningens ekonomi vilar på den ekonomiska plan som upprättades i samband med Föreningens bildande och som registrerats hos Bolagsverket. I planen fastställs, utöver föreningens syfte och ekonomiska mål, bostadsrätternas andelstal (andel av de totala insatserna) och avgiftsuttag (andel av de totala kostnaderna). Medan det förra syftar till ägandet, anger det senare fördelningen av kostnader på medlemmarna. Planen beskriver även föreningens så kallade kapitalstruktur, d.v.s. hur vid bildandet, finansieringen fördelades på skulder och egna insatser, samt reglerar hur föreningens tillgångar skrivs av över tid och hur avsättningar görs till en yttre reparationsfond. Normalt ändras endast kapitalstrukturen, medan planens övriga delar lämnas oförändrade.

Årsredovisning

Vid ordinarie stämma presenterar styrelsen en sammanfattning av föreningens ekonomiska situation i en årsredovisning. Denna innehåller tre dokument:

- 1 En "resultaträkning" som beskriver dispositionen av föreningens reala och finansiella intäkter och utgifter - under det gångna året. I princip bygger resultaträkningen på styrelsens budget. Årets resultat kan vara positivt eller negativt, men är inte avgörande för föreningens likviditet.
- 2 En "balansräkning" som anger värdet av föreningens kort- och långsiktiga tillgångar och skulder samt det egna kapitalet vid det gångna årets slut. Summan av tillgångar är alltid lika med summan av eget kapital och skulder.
- 3 En sammanställning av föreningens "likviditet" som beskriver dispositionen av likvida medel under året samt - tillgången på likvida medel vid årets slut. Om det senare är positivt, har årets verksamhet genererat ett överskott, medan motsatsen innebär ett underskott som fordrar ny finansiering.

Budget

Inför varje budgetår upprättar styrelsen en budget som beskriver den tänkta dispositionen av föreningens intäkter och utgifter under det kommande året. Budgeten är ett styrdokument som bygger på styrelsens uppfattning om kommande intäkter och utgifter, baserade på tidigare budgetutfall, kännedom om medlems- och hyresavgifter, kommande underhålls- och reparationsarbeten, kännedom om finansiella förhållanden som påverkar ränteutgifter, amorteringsmöjligheter, finansieringspotential och försäkringar, kommande skatter och avgifter, samt utgifter för värme, ventilation, el och teleinstallationer mm.

Föreningens intäkter utgörs i huvudsak av medlems- och hyresavgifter (från föreningens kontraktsregister och debiteringslista), medan utgifterna kan indelas i fem kategorier:

- 1 Avtalsbundna utgifter för förvaltning, diverse gemensamma funktioner, värme och energi, bredband, obligatoriska kontroller, brandskydd, ventilation, underhåll av trädgårdar, diverse skatter och avgifter
- 2 Finansiella utgifter såsom räntebetalningar, försäkringspremier, och avskrivningar
- 3 Utgifter för planerade underhålls- och reparationsarbeten (från underhållsplanen)
- 4 Utgifter för planerade avskrivningsbara kapitalanskaffningar (från underhållsplanen)
- 5 Utgifter för oplanerade underhålls- och reparationsarbeten

Viktigt stöd för budgetarbetet utgörs av 1) föreningens kontraktsregister som innehåller alla relevanta uppgifter om andelstal och hyres- och bostadsrättsavtal; 2) debiteringslistan som innehåller alla uppgifter om gällande hyres- och medlemsavgifter, samt 3) underhållsplanen som utgörs av en rullande tioårs förteckning över planerade underhålls- och renovationsarbeten.

Kontraktsregistret uppdateras kontinuerligt, medan debiteringslistan uppdateras kvartalsvis. Uppdateringarna görs av föreningens avtalsförvaltare (SBC). Underhållsplanen uppdateras och revideras kontinuerligt av styrelsens fastighetsansvariga.

Ekonomi 2020:

Den fortsatt låga räntan har inneburit endast små förändringar i föreningens löpande intäkter och utgifter. Fokus har legat på att absorbera 2019-års budget/resultatunderskott samt att skapa ekonomiskt utrymme för sista fasen av trapphusrenovationen, installationen av nya digitalt styrda postboxar, samt första fasen av arbetet med att renovera/byta balkongdörrar. Detta har lyckats utan att skapa ett nytt underskott i årets resultat och utan negativ inverkan på föreningens likviditet.

Med en stadgeenlig årlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll om 0,3% av taxeringsvärdet (motsvarar ca 700 kkr), uppgår fonden vid årets slut till ca 3,8 mkr.

Föreningens kapitalstruktur, d.v.s. hur föreningens tillgångar finansierats med lån eller egna insatser påverkas huvudsakligen av förändringar i värdet av tillgångar som t.ex. lagstadgade avskrivningar, investeringar samt av förändringar i värdet av långfristiga lån. Förändringar i värdet av föreningens egna insatser är sällsynta då de normalt skapas vid föreningens bildande. Kapitalstrukturen kan beskrivas med kvoten mellan värdet av föreningens totala tillgångar och värdet av det egna kapitalet, kallat soliditetskvoten. Vid utgången av 2020 uppgick det förra till ca 128 mkr och det senare till ca 86 mkr, eller en soliditet om 67%. Motsvarande uppgår således föreningens skuldkvot, som mäter andelen av föreningens tillgångar som finansierats med lån, till 33%. Soliditetskvoten ligger relativt långt över genomsnittet, medan skuldkvoten ligger relativt långt under genomsnittet.

Likviditetsöverskottet från 2019 möjliggjorde en tillfällig amortering av föreningens långfristiga lån om 2.5 mkr. Vid årets slut uppgick de senare till totalt 42.23 mkr, med en genomsnittlig ränta på 0,75% och ett års bindningstid. Den genomsnittliga räntan för riket är 1.22%.

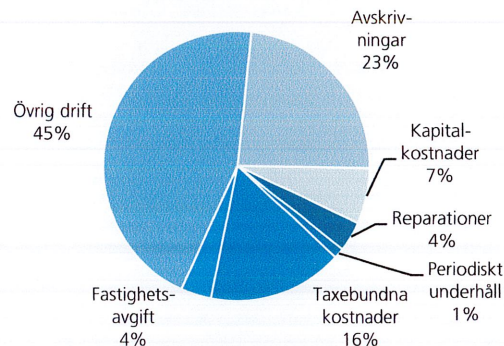
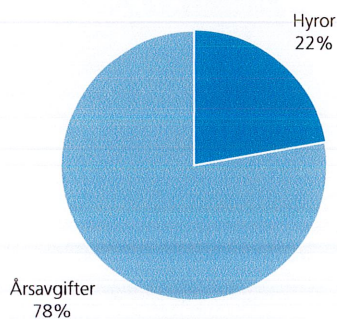
Vid årets slut uppgick likviditetsöverskottet till drygt 5 mkr. Av detta reserveras ca 3 mkr på föreningens transaktionskonto för löpande utgifter, samt ca 1.4 mkr på ett räntebärande placeringskonto som komplement till den yttre reparationsfonden. Restbeloppet om ca 0.6 mkr utgör en buffert för oförutsedda utgifter i samband med pandemin.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 091 297	7 071 385
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 075 508	6 221 387
Finansiella intäkter	67	119
	6 075 575	6 221 506
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 890 607	5 665 834
Finansiella kostnader	379 261	405 014
Ökning av materiella anläggningstillgångar	387 782	87 798
Ökning av kortfristiga fordringar	0	447
Minskning av långfristiga skulder	2 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	187 498	42 501
	7 345 148	6 201 594
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 821 724	7 091 297
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 269 573	19 912

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheterna

Vid sidan av rutinmässiga underhålls- och reparationsarbeten, bland annat enligt underhållsplanen, har övriga åtgärder genomförts:

- Upprustning av hisskorgarna.
- Det grannliga arbetet med uppfräschning och återställande av ytan runt postlådorna har påbörjats.
- Våra entrédörrar har renoverats.
- Konstverket har justerats (ribbor längts ner har åtgärdats).
- Den stulna "utmärkelsen" har ersatts av en ny skylt.
- Projektet med våra balkongdörrar fortskrider. Sakkunnig besiktningsman har genomfört besiktning.
- Hissavtal med Kone har sagts upp och arbetet med upphandling av nytt avtal har påbörjats.
- Petras Trädgård har skött gårdarna och tillhörande krukplanteringar. Styrelsen arbetar för att få till stånd en aktiv trädgårdsverksamhet fortskrider.

Medlemmar

Året har till viss del präglats av pågående Coronapandemi och begränsade möjligheter till fysisk interaktion med medlemmarna.

Föreningens årsstämma genomfördes digitalt i juni, och en extrastämma som hanterade motioner hölls också digitalt i november. Vid båda stämmorna var antalet deltagare i nivå med tidigare årsstämmor.

De månatliga medlemsmottagningarna övergick till digital form under våren. Kontakt kunde tas med styrelsen under dessa 11 genomförda mottagningar antingen via telefon, e-post eller BoAppa. Generellt har BoAppa utvecklats till ett kommunikationsverktyg medlemmar emellan samt i informationsärenden från styrelsen.

Trädgårdarna

Under året fortsatte Petras Trädgård att sköta våra trädgårdar och tillhörande krukplanteringar enligt avtal. Även GUAB har haft visst ansvar för trädgårdsskötsel, städning, mm för våra fastigheter. Under senare delen av året togs nya kontakter mellan den tidigare trädgårdsgruppen, bestående av intresserade medlemmar, och styrelsen. En dialog har förts utifrån idéer, förslag och engagemang för föreningens trädgårdar.

Om- och nyplanteringar utfördes på gården vid Vingalandsgatan. Planering finns för kompletterande vårplanteringar där. Även nya trädgårdsmöbler köptes in till denna gård med en förhoppning om att den kan avnjutas i större utsträckning av medlemmarna på Vingalandsgatan.

Den årliga glöggvällen fick ställas in under rådande pandemi, men ersattes av utsmyckning av våra portar under december. Julgranarna vid våra gårdar fick sällskap av var sin julbock.

IT - kommunikation

En del av styrelsens kontinuerliga arbete är en öppen och nära dialog med alla medlemmar. För detta arbete finns olika digitala kanaler så som infoskärmmarna i portuppgångarna, BoAppa och föreningens infomail. Alla tre kanaler nyttjas regelbundet. Infoskärmmarna och BoAppa har använts av styrelsen för att delge information av allmän karaktär. Infomailen fyller i huvudsak en funktion i dialogen mellan enskilda medlemmar och styrelsen. Vi har också sett en ökning av frågor och råd och tips medlemmar emellan med hjälp av BoAppa, något som styrelsen uppmuntrar.

Föreningens avtal med Telenor har löpt hela 2020 och fortsätter oförändrat in i nästa år.

Tvättstugorna har sedan föregående år bokats digitalt och under året har tillgången till antal bokningar/vecka samt tid för in- och utpassering justerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	564	615	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	844	818	796	785
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 047	5 346	5 346	5 346
Elkostnad/m ² totalyta	25	31	33	28
Värmekostnad/m ² totalyta	63	67	70	67
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	40	30	30
Soliditet (%)	67	65	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	489	-1 165	224	-45
Nettoomsättning (tkr)	6 062	6 033	6 453	6 441

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 600 m² bostäder och 1 514 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	74 502 871	0	0	74 502 871
Upplåtelseavgifter	8 805 345	0	0	8 805 345
Fond för yttre underhåll	2 893 243	703 036	-1 538 333	3 728 540
S:a bundet eget kapital	86 201 459	703 036	-1 538 333	87 036 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-392 338	-703 036	373 554	-62 856
Årets resultat	488 686	488 686	1 164 779	-1 164 779
S:a fritt eget kapital	96 348	-214 350	1 538 333	-1 227 635
S:a eget kapital	86 297 807	488 686	0	85 809 121

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	488 686
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	310 698
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-703 036
summa balanserat resultat	96 348

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	69 941
att i ny räkning överförs	166 289

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 062 416	6 033 381
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 092	188 006
Summa rörelseintäkter		6 075 508	6 221 387
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 296 788	-5 067 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 645	-314 701
Personalkostnader	Not 6	-300 174	-283 871
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 317 021	-1 315 437
Summa rörelsekostnader		-5 207 628	-6 981 271
RÖRELSERESULTAT		867 880	-759 884
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 261	-405 014
Summa finansiella poster		-379 194	-404 895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		488 686	-1 164 779
ÅRETS RESULTAT		488 686	-1 164 779

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	123 088 931	124 378 049
Inventarier	Not 9	451 756	91 877
Summa materiella anläggningstillgångar		123 540 687	124 469 926
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 544 187	124 473 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 829 291	7 098 864
Summa kortfristiga fordringar		5 829 291	7 098 864
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 829 291	7 098 864
SUMMA TILLGÅNGAR		129 373 478	131 572 290

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 308 216	83 308 216
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 893 243	3 728 540
Summa bundet eget kapital		86 201 459	87 036 756
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-392 338	-62 856
Årets resultat		488 686	-1 164 779
Summa fritt eget kapital		96 348	-1 227 635
SUMMA EGET KAPITAL		86 297 807	85 809 121
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 491 120	8 738 480
Summa långfristiga skulder		33 491 120	8 738 480
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 738 480	35 991 120
Leverantörsskulder		175 462	341 589
Skatteskulder		11 479	6 747
Övriga skulder		136 514	129 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	522 616	555 638
Summa kortfristiga skulder		9 584 551	37 024 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 373 478	131 572 290

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5-20 år	5-10 år
Portlås-system	15 år	15 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 716 162	4 720 589
Hyror bostäder	295 298	292 065
Hyror lokaler	487 444	465 930
Hyror parkering	250 320	243 276
Hyror garage	313 200	311 520
Öresutjämning	-7	2
	6 062 416	6 033 381

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	25 932
Återbäring försäkringsbolag	8 293	7 274
Övriga intäkter	4 799	154 800
	13 092	188 006

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	381 822	382 938
	Fastighetsskötsel beställning	97 317	154 818
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	108 000	102 885
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 000	5 500
	Snöröjning/sandning	1 122	18 106
	Mattvätt/Hyrmattor	29 541	27 861
	Sotning	0	1 492
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 680
	Hissbesiktning	12 605	9 268
	Myndighetstillsyn	21 250	0
	Gemensamma utrymmen	16 549	0
	Garage/parkering	0	1 750
	Gård	11 735	0
	Serviceavtal	118 409	115 914
	Förbrukningsmateriel	51 314	73 904
	Teleport/hissanläggning	9 503	9 360
	Brandskydd	21 876	47 562
		893 043	968 038
	Reparationer		
	Lokaler	0	24 249
	Tvättstuga	13 137	16 235
	Sophantering/återvinning	2 960	4 928
	Entré/trapphus	0	2 112
	Lås	12 773	4 476
	VVS	8 653	116 583
	Värmeanläggning/undercentral	1 170	0
	Ventilation	8 938	73 779
	Elinstallationer	27 836	5 054
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	55 444	47 514
	Bredband	2 516	6 125
	Hiss	47 966	11 970
	Mark/gård/utemiljö	0	3 500
	Garage/parkering	4 962	1 375
	Vattenskada	19 542	5 055
		205 897	322 955
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	1 386 570
	Värmeanläggning	16 659	0
	Ventilation	53 282	0
	Bredband	0	43 263
	Mark/gård/utemiljö	0	108 500
		69 941	1 538 333
	Taxebundna kostnader		
	El	254 530	313 815
	Värme	638 187	676 290
	Sophämtning/renhållning	5 048	0
	Grovsopor	10 364	8 244
		908 129	998 349
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 634	83 306
	Samfällighetsavgift	614 394	589 454
	Bredband	319 260	372 068
		1 020 288	1 044 828
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	199 490	194 759
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 296 788	5 067 262

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
--------------	---------------------------------	-------------	-------------

Kreditupplysning	4 903	2 732
Medlemsinformation	9 698	1 500
Tele- och datakommunikation	38 805	43 611
Juridiska åtgärder	56 719	48 817
Inkassering avgift/hyra	450	3 550
Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 000
Föreningskostnader	26 850	20 557
Styrelseomkostnader	0	250
Fritids- och trivselkostnader	5 025	1 085
Förvaltningsarvode	119 948	118 104
Administration	3 519	4 062
Korttidsinventarier	4 483	4 275
Konsultarvode	0	43 398
Föreningsavgifter	0	300
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 620	7 460
	293 645	314 701

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
--------------	--------------------------	-------------	-------------

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	233 800	220 393
Sociala kostnader	66 374	63 478
	300 174	283 871

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
--------------	----------------------	-------------	-------------

Byggnad	1 150 296	1 150 296
Förbättringar	138 822	137 331
Inventarier	27 903	27 811
	1 317 021	1 315 437

Not 8 BYGGNADER OCH MARK **2020-12-31** **2019-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	136 481 314	136 451 129
Nyanskaffningar	0	30 185

Utgående anskaffningsvärde 136 481 314 136 481 314

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-12 103 265	-10 815 639
Årets avskrivningar enligt plan	-1 289 118	-1 287 626

Utgående avskrivning enligt plan -13 392 383 -12 103 265

Planenligt restvärde vid årets slut

I restvärdet vid årets slut ingår mark med **123 088 931 124 378 049**
27 276 267 27 276 267

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	108 501 680	108 501 680
Taxeringsvärde mark	125 843 512	125 843 512

234 345 192 234 345 192

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	227 400 000	227 400 000
Lokaler	6 945 192	6 945 192

234 345 192 234 345 192

Not 9 INVENTARIER **2020-12-31** **2019-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	266 083	208 470
Nyanskaffningar	387 782	57 613
Utrangering/försäljning	0	0

Utgående anskaffningsvärde 653 865 266 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-174 206	-146 395
Årets avskrivningar enligt plan	-27 902	-27 811
Utrangering/försäljning	0	0

Utgående ack. avskrivningar enligt plan -202 108 -174 206

Redovisat restvärde vid årets slut

451 757 91 877

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV **2020-12-31** **2019-12-31**

Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR **2020-12-31** **2019-12-31**

Skattekonto	7 057	7 057
Klientmedel hos SBC	4 435 013	5 704 586
Placeringskonto hos SBC	1 386 711	1 386 711
Fordringar	510	510
	5 829 291	7 098 864

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL **2020-12-31** **2019-12-31**

Vid årets början	3 728 540	3 222 196
Reservering enligt stadgar	703 036	703 036
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 538 333	-196 692
Vid årets slut	2 893 243	3 728 540

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	0,810 %	8 738 480	8 738 480	2021-03-28
SEB	0,590 %	18 391 120	20 891 120	2022-07-28
SEB	0,910 %	15 100 000	15 100 000	2022-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		42 229 600	44 729 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 738 480	-35 991 120	
		33 491 120	8 738 480	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 229 600 kr. Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	10 801	21 318
	Avgifter och hyror	511 815	534 320
		522 616	555 638

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser som förväntas inträffa efter räkenskapsårets slut omfattar:

Renoveringen/byte av balkongdörrar

Om möjligt genomförandet av en OVK

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 24/2 2021



Anneli Lengborg
Ordförande



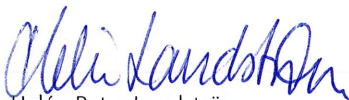
Christer Ahlberger
Ledamot



Björn Krister Andreasson
Ledamot



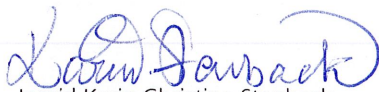
Radoslava Jönsson
Ledamot



Helén Petra Landström
Ledamot



Henrik Lützen
Ledamot



Ingrid Karin Christina Stenback
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2021



Kjell Eriksson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Lalandia

Organisationsnummer 769607-3282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lalandia 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.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 jag 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 Brf Lalandia 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 revisionssed 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

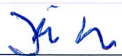
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 19/3 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor