

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 4,8 procent. Samfälligheten förvaltar kajen, sidogator, parkeringsplatser och sopsug.

Styrelsen

Anneli Lengborg	Ordförande
Shahram Afsar Nazari	Ledamot
Björn Andreasson	Ledamot
Lars Dahlström	Ledamot
Radoslava Jönsson	Ledamot
Helén Landström	Ledamot
Henrik Lützen	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson

Ordinarie Extern

Revisorsringen

Valberedning

Olle Forsberg
Margareta Lundin
Annika Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2019-09-19. Med anledning av beslut om styrelsearvoden.

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

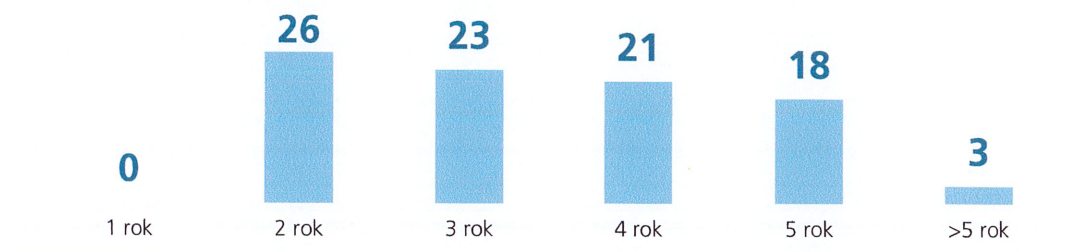
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

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	2020-09-30
Café - SeaCup	120 m ²	2020-12-31
Skin Etc	95 m ²	2022-08-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	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	2020-2025	Successivt utbyte vid för dyr reparation
Byte av balkongdörrar	2020	
Ventilation	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

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 2019:

Sedan Bokföringsnämnden ändrade reglerna för bostadsrätters avskrivningar 2014, skrivs värdet av föreningens anläggningstillgångar av i snabbare takt. Med oförändrade medlemsavgifter sedan 2011 och intäkter från lägenhetsförsäljningar har det skapats ett likviditetsöverskott som möjliggjort 1) finansiering av avskrivningsbara uppgraderingar av fastigheterna (t.ex. hissar, låssystem, och trapphus) som sin tur bromsat effekten av avskrivningarna, 2) tillfälliga amorteringar av föreningens skulder (som har minskats med ca 10 mkr sedan 2011), samt 3) tillfälliga avgiftsbefrielser.

Låg ränta och obetydlig inflation har inneburit endast marginella förändringar i föreningens löpande intäkter och utgifter. Det pågående arbetet med att uppgradera trapphusen i föreningens fastigheter har emellertid skapat ett underskott i årets budget/resultaträkning om ca 1.1 mkr på grund av ett snabbare än planerat förlopp och tidigare lagd betalning. Eftersom detta underskott endast är av teknisk karaktär och redan är finansierat, har det ingen effekt på föreningens likviditet.

Vid årets slut uppgick likviditetsöverskottet till strax under 7 mkr. Av dessa reserveras ca 3 mkr på föreningens transaktionskonto för löpande utgifter, samt ca 1.5 mkr på ett räntebärande placeringskonto som komplement till den yttre reparationsfonden. Restbeloppet om ca 2.5 mkr kan sedan nyttjas under 2020 för följande ändamål:

- 1) Som finansiering av föreningens långsiktiga ekonomiska plan, d.v.s.
 - a) Tillfällig amortering av föreningens lån hos SEB om 2 mkr vid två låns konvertering i maj 2020;
 - b) Oförändrade medlemsavgifter under 2020;
 - c) Avgiftsbefrielse i juli 2020

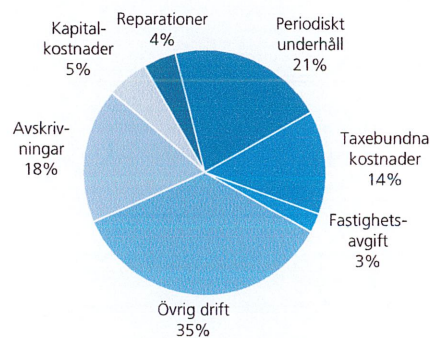
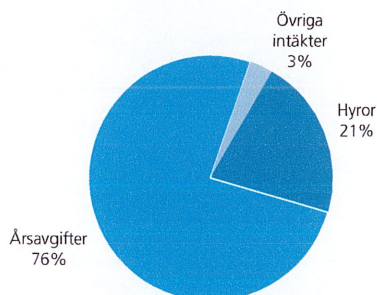
eller

- 2) Som finansiering av nödvändiga finansiella stödåtgärder som tillkommer som ett resultat av den pågående krisen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 071 385	5 772 435
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 221 387	6 474 213
Finansiella intäkter	119	92
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 703
	6 221 506	6 484 008
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 665 834	4 643 869
Finansiella kostnader	405 014	302 059
Ökning av materiella anläggningstillgångar	87 798	0
Ökning av kortfristiga fordringar	447	0
Minskning av kortfristiga skulder	42 501	239 130
	6 201 594	5 185 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 091 297	7 071 385
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	19 912	1 298 950

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

Handwritten mark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheterna

Målningsarbetet för att fräscha upp trappuppgångarna avslutades i maj. Strax efter påbörjades arbetet med att slipa och lacka trägolven i trapphusen och hissarna.

Alla entrédörrar i affärslokalerna har bytts ut. Dessutom har alla fönsterpartier målats, och golven i Sea Cup och Skin Etc. fräschats upp.

I övrigt har endast rutinmässiga underhålls- och reparationsarbeten varit nödvändiga.

Då byggskarven mellan de två bygghalvorna på Sörhallstorget 25 och 27 har gett vika, har ett antal små renoveringar har gjorts i lägenheter med sättningsskador. Sprickor som finns på andra ställen i fastigheterna omfattas dock inte av dessa.

Alla spaljéer på Sörhallstorget och Vingalandsgatan har målats.

Dörrautomatik har installerats på Sörhallstorget 25 som bekostats med kommunens bidrag till bostadsanpassning.

Rampen i varmgaraget har modifierats för att göra det lättare för motorcyklar att nå sin P-plats.

En värmecirkulationspump har bytts ut i Vingalandsgatans värmecentral. Pumpen och värmekurvorna har sedan justerats för att optimera värmedistributionen på Vingalandsgatan.

En undersökning av fastigheternas allmänna utrymmen med syfte att övergå till LED-belysning. Detta kan genomföras utan att ändra på armaturerna; de gamla lamporna kommer att bytas ut efterhand och ersättas med mer energisnåla LED-lampor.

Ett flertal balkongdörrar har reparerats och offertinhämtning påbörjades med syfte att byta ut samtliga balkongdörrar.

Petras Trädgård har skött gårdarna och till hörande krukplanteringar.

Upprensning i föreningens cykel- och barnvagnsförråd har genomförts och ny inredning har installerats.

Säkerhets- och skyddsarbete

Grundläggande utbildning om placering och användning av föreningens två hjärtstartare har genomförts vid två tillfällen av Stephen Selind.

Halvåriga inspektioner av föreningens brandskyddsutrustning har genomförts av brandskyddskontrollanterna i samarbete med Göteborgs Brandservice. Ett antal skyltar har bytts ut.

Medlemmar, IT och kommunikation

Föreningens årsstämma hölls i juni och en extra stämma för att besluta om styrelsearvoden genomfördes i september.

På samtliga måndagar utom i juli hölls föreningens expedition öppen för medlemmar. Antalet besök är fallande och frågor har istället hanterats i Boappa.

Årliga glöggkvällen genomfördes i samband med expeditionsöppet i december.

Under 2018 fick föreningen en förfrågan från företaget Lalandia A/S i Danmark om köp av domännamnet "lalandia.se". Efter långa och utdragna förhandlingar kom föreningen och Lalandia A/S överens om en lämplig prissumma på SEK150 000. Föreningen registrerade sedan ett mer anpassat domännamn, "brflalandia.se". Detta har registrerats kostnadsfritt.

I slutet av året omförhandlades föreningens Tv-avtal med Telenor och därmed fick medlemmarna tillgång till tjänsten TV-stream. Detta innebär att man kan titta på TV-kanaler som ingår i föreningens baspaket även på datorer, läsplattor eller smart telefoner inom hela EU.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 130
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	615	615	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 489	1 449	1 430	1 377
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 346	5 346	5 346	5 346
Elkostnad/m ² totalyta	31	33	28	26
Värmekostnad/m ² totalyta	67	70	67	74
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	30	30	39
Soliditet (%)	65	66	65	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 165	224	-45	-94
Nettoomsättning (tkr)	6 033	6 453	6 441	6 435

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	3 728 540	703 036	-196 692	3 222 196
S:a bundet eget kapital	87 036 756	703 036	-196 692	86 530 412
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-62 856	-703 036	420 978	219 201
Årets resultat	-1 164 779	-1 164 779	-224 286	224 286
S:a ansamlad förlust	-1 227 635	-1 867 815	196 692	443 488
S:a eget kapital	85 809 121	-1 164 779	0	86 973 900

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 164 779
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	640 179
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-703 036
summa balanserat resultat	-1 227 636

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 538 333
310 697

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 033 381	6 452 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 006	21 561
Summa rörelseintäkter		6 221 387	6 474 213
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 067 262	-3 998 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-314 701	-321 139
Personalkostnader	Not 6	-283 871	-323 843
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 315 437	-1 304 091
Summa rörelsekostnader		-6 981 271	-5 947 960
RÖRELSERESULTAT		-759 884	526 253
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 014	-302 059
Summa finansiella poster		-404 895	-301 967
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 164 779	224 286
ÅRETS RESULTAT		-1 164 779	224 286

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	124 378 049	125 635 490
Inventarier	Not 9	91 877	62 075
Summa materiella anläggningstillgångar		124 469 926	125 697 565
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 473 426	125 701 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 098 864	7 078 502
Summa kortfristiga fordringar		7 098 864	7 078 505
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 098 864	7 078 505
SUMMA TILLGÅNGAR		131 572 290	132 779 570

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 308 216	83 308 216
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 728 540	3 222 196
Summa bundet eget kapital		87 036 756	86 530 412
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-62 856	219 201
Årets resultat		-1 164 779	224 286
Summa fritt eget kapital		-1 227 635	443 488
SUMMA EGET KAPITAL		85 809 121	86 973 900
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 738 480	20 891 120
Summa långfristiga skulder		8 738 480	20 891 120
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 991 120	23 838 480
Leverantörsskulder		341 589	394 824
Skatteskulder		6 747	12
Övriga skulder		129 595	148 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	555 638	532 331
Summa kortfristiga skulder		37 024 689	24 914 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 572 290	132 779 570

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5-10 år	10 år
Portlåssystem	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 720 589	5 144 904
Hyor bostäder	292 065	287 967
Hyor lokaler	465 930	449 481
Hyor parkering	243 276	257 100
Hyor garage	311 520	313 200
Öresutjämning	2	0
	6 033 381	6 452 652

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	6 000
Försäkringsersättning	25 932	0
Återbäring försäkringsbolag	7 274	10 771
Övriga intäkter	154 800	4 790
	188 006	21 561

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	382 938	395 259
	Fastighetsskötsel beställning	154 818	65 252
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	102 885	83 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 500	7 596
	Snöröjning/sandning	18 106	20 223
	Städning enligt beställning	0	49 944
	Mattvätt/Hyrmattor	27 861	26 105
	Sotning	1 492	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 680	15 138
	Hissbesiktning	9 268	10 713
	Garage	1 750	2 688
	Gård	0	18 941
	Serviceavtal	115 914	135 413
	Förbrukningsmateriel	73 904	35 800
	Teleport/hissanläggning	9 360	9 108
	Brandskydd	47 562	63 763
		968 038	938 942
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	16 541
	Lokaler	24 249	0
	Tvättstuga	16 235	18 330
	Sophantering/återvinning	4 928	5 601
	Entré/trapphus	2 112	26 371
	Lås	4 476	3 106
	VVS	116 583	94 919
	Ventilation	73 779	50 980
	Elinstallationer	5 054	17 124
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	47 514	31 281
	Bredband	6 125	6 000
	Hiss	11 970	0
	Huskropp utvändigt	0	6 800
	Fönster	0	10 058
	Mark/gård/utemiljö	3 500	54 569
	Garage/parkering	1 375	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	87 464
	Vattenskada	5 055	121 451
		322 955	550 595
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	1 386 570	0
	VVS	0	44 000
	Ventilation	0	98 067
	Bredband	43 263	0
	Fasad	0	54 625
	Mark/gård/utemiljö	108 500	0
		1 538 333	196 692
	Taxebundna kostnader		
	El	313 815	333 258
	Värme	676 290	711 403
	Grovsopor	8 244	13 946
		998 349	1 058 607
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 306	86 865
	Samfällighetsavgift	589 454	647 484
	Kabel-TV	0	52 905
	Bredband	372 068	278 773
		1 044 828	1 066 027

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	194 759	188 024
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 067 262	3 998 887
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 732	919
	Medlemsinformation	1 500	9 435
	Tele- och datakommunikation	43 611	37 853
	Juridiska åtgärder	48 817	74 625
	Inkassering avgift/hyra	3 550	1 275
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	7 273
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	20 557	22 988
	Styrelseomkostnader	250	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 085	1 259
	Förvaltningsarvode	118 104	114 487
	Administration	4 062	7 773
	Korttidsinventarier	4 275	7 058
	Konsultarvode	43 398	13 674
	Föreningsavgifter	300	200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 460	7 320
		314 701	321 139
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	220 393	250 000
	Sociala kostnader	63 478	73 843
		283 871	323 843
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 150 296	1 150 296
	Förbättringar	137 331	136 547
	Inventarier	27 811	17 248
		1 315 437	1 304 091

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 451 129	136 451 129
	Nyanskaffningar	30 185	0
	Utgående anskaffningsvärde	136 481 314	136 451 129
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 815 639	-9 528 796
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 287 626	-1 286 842
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 103 265	-10 815 639
	Planenligt restvärde vid årets slut	124 378 049	125 635 490
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	108 501 680	101 095 958
	Taxeringsvärde mark	125 843 512	82 139 770
		234 345 192	183 235 728
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	227 400 000	176 600 000
	Lokaler	6 945 192	6 635 728
		234 345 192	183 235 728
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	208 470	208 470
	Nyanskaffningar	57 613	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	266 083	208 470
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 395	-129 147
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 811	-17 248
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-174 206	-146 395
	Redovisat restvärde vid årets slut	91 877	62 075
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

KB

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	7 057	7 117
	Klientmedel hos SBC	5 704 586	5 684 674
	Placeringskonto hos SBC	1 386 711	1 386 711
	Fordringar	510	0
		7 098 864	7 078 502

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 222 196	3 120 535
	Reservering enligt stadgar	703 036	549 707
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-196 692	-448 046
	Vid årets slut	3 728 540	3 222 196

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SEB	0,850 %	15 100 000	15 100 000
	SEB	1,090 %	20 891 120	20 891 120
	SEB	0,810 %	8 738 480	8 738 480
	Summa skulder till kreditinstitut		44 729 600	44 729 600
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 991 120	-23 838 480
			8 738 480	20 891 120
				Villkors- ändringsdag
				2020-03-28
				2020-05-28
				2021-03-28

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 729 600 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	21 318	15 346
	Avgifter och hyror	534 320	516 985
		555 638	532 331

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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.

Fastigheterna

Efter avslutat offertförfarande kommer arbetet med att byta ut samtliga balkongdörrar påbörjas. Arbetet förväntas på under andra hälften av 2020 och hela 2021.

Arbetet med att rensa och omorganisera föreningen barnvagns- och cykelförråd kommer fortgå under första hälften 2020.

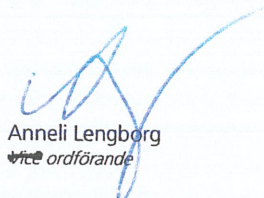
Samtliga brevlådor i trappuppgångar på Sörhallstorget och Vingalandsgatan kommer succesivt att ersättas av nya som öppnas med taggar.

Medlemmar, IT och kommunikation

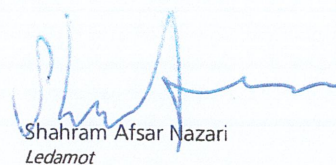
Bokningssystemet för tvättstugorna digitaliseras under första hälften av 2020.

Styrelsens underskrifter

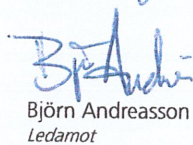
GÖTEBORG den 8 / 6 2020



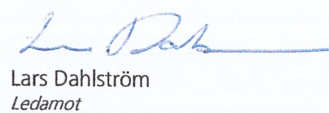
Anneli Lengborg
vice ordförande



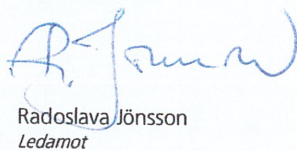
Shahram Afsar Nazari
Ledamot



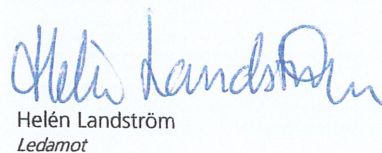
Björn Andreasson
Ledamot



Lars Dahlström
Ledamot



Radoslava Jönsson
Ledamot



Helén Landström
Ledamot



Henrik Lützer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2020
Revisorsringen



Kjell Eriksson
Auktoriserad 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 2019. 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 2019 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 på fel.

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 2019 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 8 / 6 2020

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor