

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

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 2002-12-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs Samfällighetsförening. Föreningens andel är 37 %. Samfälligheten förvaltar kajer(GA2), gator (GA4), sopsug (GA10), vatten(GA5) och garage (GA8).

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom IF. 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 9620 kvadratmeter, varav 8596 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1024 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
21	5	23	21	18	3

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Blomsterhandel	61 kvm	2014-09-03
Cafe, försäljning	120 kvm	2014-12-31
Försäljning	95 kvm	2014-02-15

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan, underhållsplanen uppdaterades 2009-09-21.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Rensning av ventilationssystem	2009 - 2009	
OVK	2009 - 2009	Godkänd
Ommålning fasader	2008 - 2009	garanti 2 år från slutdatum

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Rensning dagvattenrör	2011	För att förbättra flödet
Tvättstugor	2011	Gå igenom maskinparken
Garagerenovering	2011	Väggpartier m.m.
Ommålning inre ytor	2011	enl underhållsplan
Entrépartier renovering	2011	enl underhållsplan
övrigt	2012	övrigt enl fastställd underhållsplan
Takarbeten	2012	enl underhållsplan

Förvaltning

Avtal

SBC

GUAB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 87 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Under året har 1 nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Föreningens ekonomi

Avtalet med SBC har omförhandlats med minskade kostnader som resultat.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-02-01 med 5 %.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8596 kvm bostäder och 1024 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	611	587	586	586
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 365	6 713	6 850	6 850
Elkostnad/kvm totalyta	35	36	35	27
Värmekostnad/kvm totalyta	86	72	66	64

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 914 264
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-542 378
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-889 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	482 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
extra reservering till fond för yttre underhåll
att i ny räkning överförs

-482 000
886

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 254 635	6 080 733
Övriga rörelseintäkter	Not 2	216 710	24 009
		6 471 345	6 104 742
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 3		
Fastighetskostnader		-636 199	-772 393
Reparationer		-233 691	-413 489
Periodiskt underhåll		0	-1 060 000
Taxebundna kostnader		-1 174 377	-1 043 830
Övriga driftskostnader		-547 179	-677 904
Fastighetsskatt		-300 047	-269 261
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-299 633	-281 986
Personalkostnader		-254 955	-183 988
Avskrivningar		-400 074	-400 074
		-3 846 154	-5 102 925
RÖRELSERESULTAT		2 625 191	1 001 817
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		32 276	18 165
Räntekostnader		-743 203	-1 065 140
		-710 927	-1 046 975
ÅRETS RESULTAT		1 914 264	-45 158

g

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 4 130 148 188	130 548 262
Maskiner och inventarier	Not 5 0	0
	130 148 188	130 548 262
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	130 151 688	130 551 762
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3	36 758
Övriga fordringar	409 605	267 624
Förutbetalda kostnader	Not 6 74 866	105 128
Upplupna intäkter	4 340	0
	488 814	409 510
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	6 225 940	3 929 536
	6 225 940	3 929 536
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 714 754	4 339 046
SUMMA TILLGÅNGAR	136 866 443	134 890 808

g

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		73 890 373	73 247 406
Upplåtelseavgifter		6 567 843	5 390 810
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 697 208	1 868 208
		82 155 424	80 506 424
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 431 378	-1 557 220
Årets resultat		1 914 264	-45 158
		482 886	-1 602 378
SUMMA EGET KAPITAL		82 638 310	78 904 046
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	52 697 380	54 090 880
		52 697 380	54 090 880
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	0	494 000
Leverantörsskulder		203 854	216 035
Skatteskulder		502 208	531 970
Övriga kortfristiga skulder		115 344	16 275
Upplupna kostnader	Not 10	268 623	186 971
Förutbetalda avgifter och hyror		440 724	450 631
		1 530 753	1 895 882
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		136 866 443	134 890 808
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		132 483 000	132 483 000
Varav utnyttjade		82 000 000	82 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

g

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan och beräknas vara helt avskriven år 2085. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,35 %	0,35 %
Porttelefon	10 %	10 %
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 1	2010	2009
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 055 151	4 775 023
Hysesintäkter	1 199 484	1 305 710
	6 254 635	6 080 733

Not 2 ÖVRIGA INTÄKTER

Föreningen har under året fått tillbaka 201 300kr som följd av ändrad taxering taxeringsår 2008,2009 och 2010.

Not 3

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	328 333	278 931
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	12 325
Snöröjning/sandning	45 364	19 069
Städning entreprenad	37 800	121 951
Mattvätt/Hyrmattor	14 755	14 128
OVK Obl. Ventilationskontroll	33 750	191 875
Hissbesiktning	7 090	6 960
Myndighetstillsyn	0	23 800
Bevakning	9 000	11 220
Gård	32 949	6 843
Serviceavtal	79 555	42 400
Förbrukningsmateriel	31 773	31 686
Störningsjour och larm	0	9 000
Brandskydd	15 831	2 022
Fordon	0	185
	636 199	772 393

g

Not 3 forts.	2010	2009
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	16 391
Hyseslägenheter	5 767	46 035
Lokaler	0	23 625
Tvättstuga	35 663	74 808
Sophantering/återvinning	7 223	8 785
Källare	0	2 199
Entré/trapphus	0	950
Lås	7 955	32 978
Installationer	0	2 663
VVS	51 178	6 714
Ventilation	82 623	46 415
Elinstallationer	6 819	62 475
Hiss	0	71 115
Mark/gård/utemiljö	0	4 734
Garage/parkering	23 770	13 603
Skador/klotter/skadegörelse	3 850	0
Vattenskada	8 477	0
Övrigt	366	0
	233 691	413 489
Periodiskt underhåll		
Huskropp utvändigt	0	1 060 000
	0	1 060 000
Taxebundna kostnader		
El	340 001	349 504
Värme	829 841	688 048
Grovsopor	4 535	6 278
	1 174 377	1 043 830
Övriga driftskostnader		
Försäkring	52 318	43 411
Samfällighetsavgift	413 395	530 917
Kabel-TV	81 466	103 576
	547 179	677 904
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	300 047	269 261
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	15 868	14 552
Juridiska åtgärder	36 875	21 246
Inkassering avgift/hyra	2 700	0
Revisionsarvode extern revisor	28 875	7 188
Föreningskostnader	6 761	21 362
Styrelseomkostnader	26 750	0
Fritids och Trivselkostnader	0	6 338
Förvaltningsarvode	109 374	105 481
Förvaltningsarvoden övriga	2 375	26 704
Administration	4 920	9 751
Korttidsinventarier	2 296	0
Konsultarvode	56 000	63 125
Medlemsavgift SBC ek för	6 840	6 240
	299 633	281 986

Not 3 forts.	2010	2009
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	140 000	140 000
Omkostnader på grund av omstruktureringar i styrelsen	54 000	0
Sociala kostnader	60 955	43 988
	254 955	183 988
Avskrivningar		
Byggnad	370 011	370 011
Förbättringar	30 063	30 063
	400 074	400 074
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 846 154	5 102 925
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	133 294 428	133 294 428
Utgående anskaffningsvärde	133 294 428	133 294 428
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 746 166	-2 346 093
Årets avskrivningar enligt plan	-400 074	-400 074
Utgående avskrivning enligt plan	-3 146 240	-2 746 166
Planenligt restvärde vid årets slut	130 148 188	130 548 262
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 173 595	98 945 457
Taxeringsvärde mark	49 012 000	39 405 434
	144 185 595	138 350 891
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	125 800 000	123 000 000
Lokaler	18 385 595	15 350 891
	144 185 595	138 350 891

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 988	35 988
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	35 988	35 988
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-35 988	-35 988
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 988	-35 988
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	15 076	25 894
Bevakning	5 790	0
Försäkringspremie	54 000	52 000
Förvaltningsarvode	0	27 234
	74 866	105 128

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	73 890 373	642 967	0	73 247 406
Upplåtelseavgifter	6 567 843	1 177 033	0	5 390 810
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 697 208	889 000	-1 060 000	1 868 208
Summa bundet eget kapital	82 155 424	2 709 000	-1 060 000	80 506 424
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-1 431 378	-889 000	1 014 842	-1 557 220
Årets resultat	1 914 264	1 914 264	45 158	-45 158
Summa fritt eget kapital	482 886	1 025 264	1 060 000	-1 602 378
Summa eget kapital	82 638 310	3 734 264	0	78 904 046

Not 8	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 868 208	1 168 208
Reservering enligt stadgar	889 000	700 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 060 000	0
Vid årets slut	1 697 208	1 868 208

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	ändringsdag
SEB BoLån	2,500 %	9 014 880	10 778 880	2011-12-28
SEB BoLån	2,410 %	24 082 500	24 206 000	2011-02-28
SEB BoLån	2,500 %	19 600 000	19 600 000	2011-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		52 697 380	54 584 880	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-494 000	
		52 697 380	54 090 880	

Not 10	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	37 841	28 868
Värme	139 912	117 402
Extern revisor	20 000	12 000
Ränta	60 187	28 701
Lås	2 206	0
Vattenskada	8 477	0
	268 623	186 971

GÖTEBORG den 13/4 2011



Daniel Nilsson
Ordförande



Caroline Wersäll
Sekreterare



Anette Ruuth-Lindström
Ledamot



Joakim Abrahamsson
Ledamot



Magnus Sjöstrand
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2011
KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lalandia

Org nr 769607-3282

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lalandia för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 2011-04-18

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor