



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Lalandia

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2019 och 2024.
- 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.
- 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 2002-12-30 hos Bolagsverket.

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 3,86 procent. Samfälligheten förvaltar kajen, sidogator, parkeringsplatser och sopsug.

Styrelsen

Tom Bjälldal	Ledamot
Lars Dahlström	Ledamot
Radoslava Jönsson	Ledamot
Anneli Lengborg	Ledamot
Henrik Lützen	Ledamot
Shahram Afsar	Suppleant
Matilda Mauritzson	Suppleant
Hamid Zafar	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson	Ordinarie Extern	Revisorsringen
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Margareta Lundin
Annika Svensson
Jonas Wannebo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18.
Extra föreningsstämma hölls 2018-11-15. Extra stämma med anledning av förslag till ändrade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

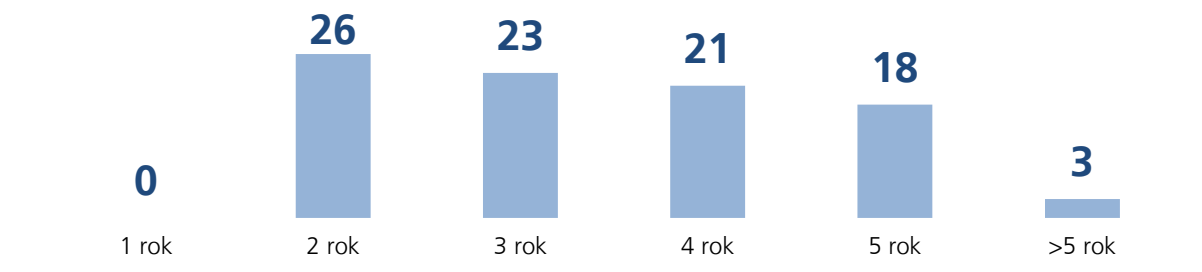
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

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	2019-08-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-18.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värme	2016	Värmeväxlare utbytt
Hissar uppgraderas	2015 - 2016	Hydraulik och styrsystem, säkerhetssystem uppgraderade
Tvättstugors utrustning	2011 - 2018	Förnyelse av maskiner när reparation är olönsam. Flera maskiner anskaffade 2013-2015. Slutfört omkring år 2018.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner bytes	2012-2021	Successivt utbyte vid för dyr reparation
Värme-, vattenpumpar etc	2012-2020	Pumpar har börjat gå sönder. Osäker drift.
Ventilation, systemförbättring	2015-2021	Renovering/förnyelse av fläktaggregat. Datorisering av styr- och reglerenhet. Byte ställdon
Ventilation	2019	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 kännetecknas av relativt konstanta intäkter från medlemsavgifter och lokalhyror, samt utgifter som kan indelas i fyra kategorier enligt stigande oförutsägbarhet:

- Avtalsenliga förvaltnings-, funktions-, underhålls-, och reparationsutgifter, som t.ex. utgifter för SBC:s och GUAB:s tjänster, fjärrvärme och el från Göteborgs Energi, bredbandstjänster från Telenor, obligatoriska kontroller av ventilationsutrustning, brandskyddsutrustning och hissar, utgifter för underhåll av trädgårdar, samt avgifter till Eriksbergs och Sköljestensgrändens samfällighetsföreningar.
- Finansiella kostnader, försäkringspremier, avskrivningar och skatter
- Kostnader för planerade reparations- och underhållsarbeten samt utgifter till kapitalinvesteringar, som t.ex. uppgraderingen av föreningens samtliga trappuppgångar, installationen av nya maskiner i tvättstugorna.
- Kostnader för oplanerade reparations- och underhållsarbeten som t.ex. sanering efter översvämningar eller mark- och fasadarbeten i samband med slukhål, sättningar, mm.

Styrelsens budget har, med endast små avvikelser kunnat överhållas vilket lämnat ett litet överskott, medan föreningens likviditet fortsätter vara betryggande med omsättningstillgångar om ca. 6 mkr. Denna finansiella "reserv" eliminerar tills vidare behovet av upplåning.

Som under förra budgetåret, förblev intäkter från medlemsavgifter och lägenhets- och lokalhyror konstanta då inga ändringar genomfördes. För nästa budgetår kommer medlemsavgifterna fortsätta vara oförändrade, medan hyresintäkterna förväntas öka gradvist som ett resultat av kommande hyresförhandlingar.

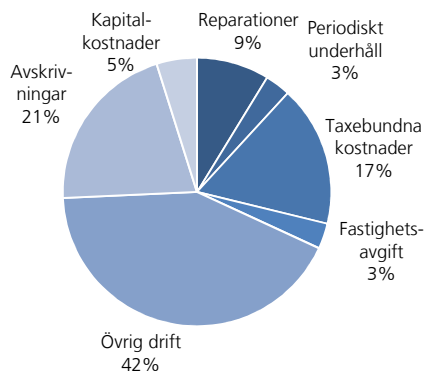
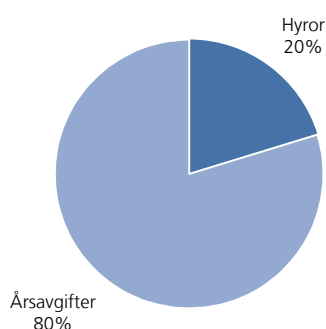
Förvaltnings- och rörelsekostnaderna har i stort hållit sig inom budget, medan föreningens finansiella kostnader förblir relativt låga som ett resultat av den låga räntenivån. Den senare förväntas fortsätta och föreningens lån om ca. 44 mkr kommer således kunna konverteras till en ränta under 1%. Till skillnad från tidigare år kommer samtliga lån att bindas på ett, resp. två år.

Kostnaderna för underhålls och reparationsarbeten har varit måttliga, medan uppgraderingen av föreningens trappuppgångar förväntas göra anspråk på finansiella reserverna i storleksordningen 1 – 1,5 mkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 772 435	5 017 296
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 474 213	6 464 065
Finansiella intäkter	92	83
Minskning kortfristiga fordringar	9 703	4 525
Ökning av kortfristiga skulder	0	493 806
	6 484 008	6 962 479
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 643 869	4 961 175
Finansiella kostnader	302 059	306 464
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	939 701
Minskning av kortfristiga skulder	239 130	0
	5 185 058	6 207 340
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 071 385	5 772 435
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 298 950	755 139

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Endast rutinmässiga underhålls- och reparationsarbeten har varit nödvändiga:

Ett mindre slukhål uppkom vid Vingalandsgatan 5; detta åtgärdades med att täppa till hålet mot Älven.

Problem med fastigheternas avlopp orsakade bl. a. en vattenskada i en lägenhet. Avloppen har sedan filmats och en åtgärdsplan har fastställts, som omfattar bortfräsning av de fett- och flytspackellagringar som funnits i rören.

Fuktskador på fasaden mellan Sörhallstorget 23 och 25 har åtgärdats och tvätt av balkongkanter och fastigheternas stenfot har också genomförts.

På grund av problem med råttor, har två elektriska råttfällor installerats. Ett antal giftfällor har också placerats vid fastigheterna.

Träpanelerna i Vingalandsgatans samtliga entréer har bytts ut.

En automatisk dörröppnare har installerats på Vingalandsgatan 1.

En fjärrvärmecirkulationspump har bytts ut.

Installationsarbetet av ny porttelefoni och passersystem har slutförts.

Med utgångspunkt i Arkitekturkompaniets förslag, valde stämman det gröna färgalternativet till den planerade trapphusreningens. Målningsarbetet påbörjades i november med en provmålning av Sörhallstorget 23. Arbetet kommer att fortgå under 2019.

Under året har följande kontroller genomförts:

- En obligatorisk genomgång av fastigheternas ventilation (OVK). Två remdrivna fläktar har bytts ut mot direktdrivna fläktar.
- Samtliga hissar har genomgått den lagstadgade inspektionen och vissa säkerhetsfel har identifierats i hissen på Sörhallstorget 27. Felet kommer att åtgärdas.

Till stöd för underhållet av föreningens fastigheter och gårdar har följande inköp gjorts och/eller avtal tecknats:

- Ett digitalt underhållsprogram (Planima) har tagits i bruk.
- Avtalet med OCAB har ersatts av ett nytt avtal med EBE Skadeservice.
- Ett avtal med Petras Trädgårdsservice för underhåll av föreningens gårdar.

Säkerhets- och skyddsarbete

Grannsamverkan har etablerats och är nu aktivt under Dag Ströms ledning.

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har under året färdigställts och digitaliserats tillsammans med Göteborgs Brandservice. Brandskyddskontrollanter har utbildats och kommer genomföra brandskyddskontroller av gemensamma utrymmen, utrymningsvägar, brandsläckare och brandvarnare.

Under året har två hjärtstartare installerats i föreningen: En i trapphusentrén till Sörhallstorget 29 och en i trapphusentrén till Vingalandsgatan 3. En utbildning på hjärtstartarna kommer att genomföras under 2019.

Kommunikation och information

Under året har Boappa utvecklats och uppdaterats till Boappa2. Boappa och info-tavlarna i våra entréer ger aktuella meddelanden och information om kommande händelser i föreningen. Lalandianytt har nu ombildats till ett informationsblad som publiceras minst tre gånger om året.

IT

Digital-TV: I mitten av 2018 triggades igång den sista etappen av vårt gruppavtal med Telenor (fd redbandsbolaget). Det gällde digital-TV som från och med förra sommaren levereras från Telenor. Därmed upphörde vårt gamla avtal gällande analog-TV med Comhem per den 31 december 2018. Kanalpaketet som ingår i vårt gruppavtal är TV-BAS med 16 HD kanaler. Även TV-tjänsten ingår i lägenhetsavgiften tillsammans med bredband och telefoni. Det finns dock möjlighet för enskilda medlemmen att köpa större TV-paket från Telenor. Kostnadsfri digital TV-mottagare till alla lägenheter ingår i gruppavtalet.

Kallgaraget

Helt ny ledbelysning har installerats i kallgaraget, vilket bidrar till minskad energiåtgång och bättre belysning, som i sin tur verkar avskräckande mot inbrott.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	615	615	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 449	1 430	1 377	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 346	5 346	5 346	5 346
Elkostnad/m ² totalyta	33	28	26	26
Värmekostnad/m ² totalyta	70	67	74	69
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	30	39	45
Soliditet (%)	66	65	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	224	-45	-94	-309
Nettoomsättning (tkr)	6 453	6 441	6 435	6 015

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	3 222 196	549 707	-448 046	3 120 535
S:a bundet eget kapital	86 530 412	549 707	-448 046	86 428 751
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	219 201	-549 707	403 111	365 797
Årets resultat	224 286	224 286	44 935	-44 935
S:a fritt eget kapital	443 488	-325 421	448 046	320 862
S:a eget kapital	86 973 900	224 286	0	86 749 613

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	224 286
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	768 908
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-549 707
summa balanserat resultat	443 487

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	196 692
att i ny räkning överförs	640 179

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 452 652	6 441 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 561	22 786
Summa rörelseintäkter		6 474 213	6 464 065
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 998 887	-4 454 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 139	-180 886
Personalkostnader	Not 6	-323 843	-326 096
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 304 091	-1 241 444
Summa rörelsekostnader		-5 947 960	-6 202 619
RÖRELSERESULTAT		526 253	261 446
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 059	-306 464
Summa finansiella poster		-301 967	-306 381
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		224 286	-44 935
ÅRETS RESULTAT		224 286	-44 935

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	125 635 490	126 922 333
Inventarier	Not 9	62 075	79 323
Summa materiella anläggningstillgångar		125 697 565	127 001 656
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 701 065	127 005 156
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 078 502	5 789 258
Summa kortfristiga fordringar		7 078 505	5 789 258
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 078 505	5 789 258
SUMMA TILLGÅNGAR		132 779 570	132 794 413

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 308 216	83 308 216
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 222 196	3 120 535
Summa bundet eget kapital		86 530 412	86 428 751
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		219 201	365 797
Årets resultat		224 286	-44 935
Summa fritt eget kapital		443 488	320 862
SUMMA EGET KAPITAL		86 973 900	86 749 613
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 891 120	44 729 600
Summa långfristiga skulder		20 891 120	44 729 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 838 480	0
Leverantörsskulder		394 824	654 777
Skatteskulder		12	0
Övriga skulder		148 903	149 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	532 331	510 727
Summa kortfristiga skulder		24 914 550	1 315 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 779 570	132 794 413

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.

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Inventarier	10 år	10 år
Portlåsssystem	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 144 904	5 144 904
Hyror bostäder	287 967	287 967
Hyror lokaler	449 481	440 119
Hyror parkering	257 100	255 096
Hyror garage	313 200	313 200
Öresutjämning	0	-7
	6 452 652	6 441 279

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	6 000	7 273
Återbäring försäkringsbolag	10 771	10 173
Övriga intäkter	4 790	5 340
	21 561	22 786

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	395 259	381 798
	Fastighetsskötsel beställning	65 252	207 931
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	83 000	42 700
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 596	26 308
	Snöröjning/sandning	20 223	21 951
	Städning enligt beställning	49 944	0
	Mattvätt/Hyrmattor	26 105	24 713
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 138	83 319
	Hissbesiktning	10 713	8 883
	Garage	2 688	2 500
	Gård	18 941	22 362
	Serviceavtal	135 413	84 989
	Förbrukningsmateriel	35 800	34 956
	Teleport/hissanläggning	9 108	9 000
	Brandskydd	63 763	103 519
		938 942	1 054 929
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 293
	Brf Lägenheter	16 541	0
	Lokaler	0	10 963
	Tvättstuga	18 330	23 861
	Sophantering/återvinning	5 601	1 370
	Källare	0	3 700
	Entré/trapphus	26 371	51 686
	Lås	3 106	36 973
	VVS	94 919	146 833
	Ventilation	50 980	68 641
	Elinstallationer	17 124	1 588
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	31 281	0
	Bredband	6 000	6 194
	Hiss	0	10 441
	Huskropp utvändigt	6 800	0
	Fönster	10 058	0
	Mark/gård/utemiljö	54 569	11 896
	Garage/parkering	0	9 110
	Skador/klotter/skadegörelse	87 464	0
	Vattenskada	121 451	432 254
		550 595	817 804
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 500
	Lokaler	0	58 750
	Källare	0	34 250
	Entré/trapphus	0	115 750
	Installationer	0	15 000
	VVS	44 000	94 500
	Ventilation	98 067	47 263
	Fasad	54 625	0
	Mark/gård/utemiljö	0	45 034
	Garage/parkering	0	36 000
		196 692	448 047
	Taxebundna kostnader		
	El	333 258	278 781
	Värme	711 403	681 599
	Grovsopor	13 946	16 652
		1 058 607	977 032

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 865	82 978
	Samfällighetsavgift	647 484	615 097
	Kabel-TV	52 905	69 745
	Bredband	278 773	202 540
		1 066 027	970 360
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	188 024	186 022
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 998 887	4 454 193
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	2 757
	Medlemsinformation	9 435	9 625
	Tele- och datakommunikation	37 853	22 316
	Juridiska åtgärder	74 625	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Hysesförluster	0	16
	Övriga förluster	7 273	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
	Föreningskostnader	22 988	21 994
	Fritids- och trivselkostnader	1 259	452
	Förvaltningsarvode	114 487	110 334
	Administration	7 773	4 730
	Korttidsinventarier	7 058	0
	Konsultarvode	13 674	432
	Föreningsavgifter	200	200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 320	7 180
		321 139	180 886
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	250 000	252 000
	Sociala kostnader	73 843	74 096
		323 843	326 096
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 150 296	1 150 296
	Förbättringar	136 547	73 900
	Inventarier	17 248	17 248
		1 304 091	1 241 444

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 451 129	135 511 428
	Nyanskaffningar	0	939 701
	Utgående anskaffningsvärde	136 451 129	136 451 129
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 528 796	-8 304 601
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 286 842	-1 224 196
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 815 639	-9 528 796
	Planenligt restvärde vid årets slut	125 635 490	126 922 333
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	101 095 958	101 095 958
	Taxeringsvärde mark	82 139 770	82 139 770
		183 235 728	183 235 728
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	176 600 000	176 600 000
	Lokaler	6 635 728	6 635 728
		183 235 728	183 235 728
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	208 470	208 470
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	208 470	208 470
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-129 147	-111 899
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 248	-17 248
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 395	-129 147
	Redovisat restvärde vid årets slut	62 075	79 323
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	7 273
	Skattekonto	7 117	7 057
	Skattefordran	0	1 990
	Klientmedel hos SBC	5 684 674	4 385 724
	Placeringskonto hos SBC	1 386 711	1 386 711
	Fordringar	0	503
		7 078 502	5 789 258

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 120 535	3 281 272
	Reservering enligt stadgar	549 707	549 707
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-448 046	-710 444
	Vid årets slut	3 222 196	3 120 535

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,730 %	15 100 000	15 100 000	2019-03-28
	SEB	0,860 %	20 891 120	20 891 120	2020-05-28
	SEB	0,730 %	8 738 480	8 738 480	2019-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		44 729 600	44 729 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 838 480	0	
			20 891 120	44 729 600	

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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000

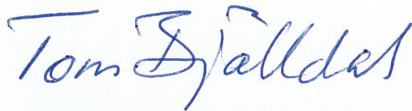
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	15 346	10 200
	Avgifter och hyror	516 985	500 527
		532 331	510 727

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18 / 3 2019



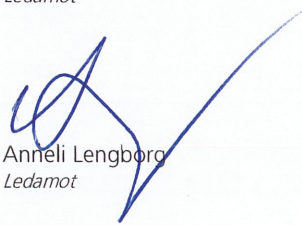
Tom Bjälldal
Ledamot



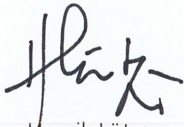
Lars Dahlström
Ledamot



Radoslava Jönsson
Ledamot



Anneli Lengborg
Ledamot



Henrik Lützen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019



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 2018. 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 2018 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 2018 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 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 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 ersättnings-skyldighet 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 9 / 5 2019

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 144 000	5 144 904	5 144 904
Hyror bostäder	287 000	287 967	287 967
Hyror lokaler	449 000	449 481	442 192
Hyror parkering	261 000	257 100	257 760
Hyror garage	313 000	313 200	313 200
Öresutjämning	0	0	0
Fakturerade kostnader	0	6 000	0
Återbäring försäkringsbolag	21 000	10 771	0
Övriga intäkter	0	4 790	4 800
	6 475 000	6 474 213	6 450 823
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-390 000	-395 259	-394 000
Fastighetskötsel beställning	-85 000	-65 252	-125 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-40 000	-83 000	-40 000
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	-7 596	-20 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-20 223	-25 000
Städning enligt beställning	0	-49 944	0
Mattvätt/Hymattor	-25 000	-26 105	-25 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-15 138	-50 000
Hissbesiktning	-10 000	-10 713	-12 000
Garage	0	-2 688	0
Gård	-20 000	-18 941	-20 000
Serviceavtal	-85 000	-135 413	-87 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-35 800	-30 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-9 108	-12 000
Brandskydd	-50 000	-63 763	0
	-772 000	-938 942	-840 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-200 000
Brf Lägenheter	0	-16 541	0
Tvättstuga	-5 000	-18 330	0
Sophantering/återvinning	-3 000	-5 601	0
Entré/trapphus	-15 000	-26 371	0
Lås	-3 000	-3 106	0
VVS	-30 000	-94 919	0
Ventilation	-45 000	-50 980	0
Elinstallationer	-10 000	-17 124	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-10 000	-31 281	0
Bredband	-5 000	-6 000	0
Huskropp utvändigt	-5 000	-6 800	0
Fasad	-20 000	0	0
Fönster	0	-10 058	0
Mark/gård/utemiljö	-25 000	-54 569	0
Garage/parkering	-4 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-87 464	0
Vattenskada	0	-121 451	0
	-180 000	-550 595	-200 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-200 000
Entré/trapphus	-1 300 000	0	0
VVS	0	-44 000	0
Ventilation	0	-98 067	0
Fasad	0	-54 625	0
	-1 300 000	-196 692	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-275 000	-333 258	-282 000
Värme	-690 000	-711 403	-695 000
Grovsopor	-10 000	-13 946	-12 000
	-975 000	-1 058 607	-989 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-85 000	-86 865	-84 000
Samfällighetsavgift	-650 000	-647 484	-660 000
Kabel-TV	0	-52 905	-71 000
Bredband	-225 000	-278 773	-222 000
	-960 000	-1 066 027	-1 037 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-190 000	-188 024	-189 604
	-190 000	-188 024	-189 604
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-919	-3 000
Medlemsinformation	-5 000	-9 435	-5 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-37 853	-12 000
Juridiska åtgärder	0	-74 625	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 275	0
Hysesförluster	0	0	0
Övriga förluster	0	-7 273	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 000	-15 300
Föreningskostnader	-20 000	-22 988	-25 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 259	-5 000
Förvaltningsarvode	-120 000	-114 487	-115 000
Administration	-5 000	-7 773	-8 000
Korttidsinventarier	0	-7 058	0
Konsultarvode	0	-13 674	0
Föreningsavgifter	-1 000	-200	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 320	-7 180
	-192 000	-321 139	-195 480
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-246 000	-250 000	-246 000
Arbetsgivaravgifter	-78 000	-73 843	-77 000
	-324 000	-323 843	-323 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 240 000	-1 150 296	-1 150 296
Förbättringar	0	-136 547	-73 900
Inventarier	0	-17 248	-17 248
	-1 240 000	-1 304 091	-1 241 444
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 133 000	-5 947 960	-5 215 528
RÖRELSERESULTAT	342 000	526 253	1 235 295
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	92	0
Låneräntor	-330 000	-302 059	-450 000
	-330 000	-301 967	-450 000
RESULTAT	12 000	224 286	785 295