

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### 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. 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 86 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

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	2011-09-30
Cafe, försäljning	120 kvm	2011-12-31
Ideel förening Sportförening	95 kvm	2013-02-19

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Föreningsexpedition

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en av REPAB upprättad trettioårig underhållsplan som revideras årligen och nu senast 2009-09-21.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Rensning av ventilationssystem	2009 - 2009	
1 hyreslägen i ordningställd för försäljning	2009 - 2009	
Tvättstuga	2009 - 2009	renovering golv
OVK	2009 - 2009	Godkänd
Ommålning fasader	2008 - 2009	garanti 2 år från slutdatum
Planerad åtgärd	År	Kommentar
entrepertier renovering	2011	enl underhållsplan
om målning inre ytor	2011	enl underhållsplan
övrigt	2012	övrigt enl fastställd underhållsplan
Takarbeten	2013	enl underhållsplan

### Förvaltning

Avtal

SBC

GUAB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 86 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtit under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Caroline Margareta S Wersäll	Ledamot	
Jan Oscar Kristian von Eichwald	Ledamot	Avgått ur styrelsen 2009-11-24
Lars Mikael Sodéus	Ledamot	Avgått ut styrelsen 2009-11-11
Matthew Ross Haig	Ledamot	
Oliver		
Sven Anders Sjöhamn	Ledamot	
Bengt Olof Helge Forsberg	Suppleant	Ledamot från 2009-11-28
Magnus Andreas Sjöstrand	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Olof Helge Forsberg, Magnus Andreas Sjöstrand och Sven Anders Sjöhamn

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Efter samråd med SBC:s jurister då ordförande och kassör hoppat av omkonstituerades styrelsen då det endast var månader kvar till ordinarie stämma.

### Revisor

Göran Johansson	Ordinarie Extern	KPMG AB
-----------------	------------------	---------

### Valberedning

Ellen Andolf-Steinwall Pamela Wood-Kling Birgitta Adolfsson	Sammanställande
---	-----------------

### Stämmor

Ordinarie 2009 04 15

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Målningsarbeten fasader slutförda.

Våra lokaler för uthyrning har varit föremål för diskussioner och är ännu ej avslutade.

Trädgårdsgruppen har "återuppstått" och nytt avtal med GUAB har tecknats.

en av föreningens hyreslägenheter har sålts.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

En extrastämma har hållits med anledning av beviljande av uteservering för Nellys kaffe.

Ytterligare en hyresrätt kommer att bli till salu i april.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2010-02-01 med 5,00 %.

tuppgifter enligt taxeringsbesked, 8596 kvm bostäder och 1024 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	586	586	582
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 713	6 850	6 850	6 850
Elkostnad/kvm totalyta	36	35	27	26
Värmekostnad/kvm totalyta	72	66	64	68



### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-45 158
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-857 220
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
<b>summa</b>	<b>-1 602 378</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

**att i ny räkning överförs**

1 060 000
<b>-542 378</b>

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 080 733	5 785 516
Övriga rörelseintäkter		24 009	-966
		<b>6 104 742</b>	<b>5 784 550</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-772 393	-590 648
Reparationer		-413 489	-275 407
Periodiskt underhåll		-1 060 000	-879 324
Taxebundna kostnader		-1 043 830	-983 422
Övriga driftskostnader		-677 904	-602 890
Fastighetsskatt		-269 261	-262 709
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-281 986	-297 795
Personalkostnader		-183 988	-185 388
Avskrivningar		-400 074	-400 074
		<b>-5 102 925</b>	<b>-4 477 656</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 001 817</b>	<b>1 306 894</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		18 165	90 722
Räntekostnader		-1 065 140	-2 455 442
		<b>-1 046 975</b>	<b>-2 364 720</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-45 158</b>	<b>-1 057 826</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	130 548 262
Maskiner och inventarier	Not 4	130 948 335
		0
		0
	<b>130 548 262</b>	<b>130 948 335</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>130 551 762</b>	<b>130 951 835</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	36 758	2
Övriga fordringar	267 624	456 367
Förutbetalda kostnader	Not 5	105 128
		76 592
	<b>409 510</b>	<b>532 961</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	3 929 536	2 956 176
	<b>3 929 536</b>	<b>2 956 176</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 339 046</b>	<b>3 489 138</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>134 890 808</b>	<b>134 440 973</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		73 247 406	71 975 565
Upplåtelseavgifter		5 390 810	4 912 651
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 868 208	1 168 208
		<b>80 506 424</b>	<b>78 056 424</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-1 557 220	200 606
Årets resultat		-45 158	-1 057 826
		<b>-1 602 378</b>	<b>-857 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>78 904 046</b>	<b>77 199 204</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	54 090 880	55 700 000
		<b>54 090 880</b>	<b>55 700 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	494 000	0
Leverantörsskulder		216 035	155 826
Skatteskulder		531 970	711 417
Övriga kortfristiga skulder		16 275	76 087
Upplupna kostnader	Not 9	186 971	180 971
Förutbetalda avgifter och hyror		450 631	417 468
		<b>1 895 882</b>	<b>1 541 769</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>134 890 808</b>	<b>134 440 973</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	132 483 000	132 483 000
Varav utnyttjade		82 000 000	82 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



### 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).

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:

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,35%	0,35%
Porttelefon	10%	10%
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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.

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	4 775 023	4 767 576
Hysesintäkter	1 305 710	1 017 940
	<b>6 080 733</b>	<b>5 785 516</b>

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	278 931	313 793
Fastighetsskötsel gård entrepr	12 325	0
Snöröjning/sandning	19 069	0
Städning entreprenad	121 951	130 250
Mattvätt/Hyrmattor	14 128	13 307
OVK Obl. Ventilationskontroll	191 875	0
Hissbesiktning	6 960	6 530
Myndighetstillsyn	23 800	23 000
Bevakning	11 220	1 581
Störningsjour och larm	0	14 385
Gård	6 843	149
Serviceavtal	42 400	0
Hiss	0	77 842
Förbrukningsmateriel	31 686	9 811
Störningsjour och larm	9 000	0
Brandskydd	2 022	0
Fordon	185	0
	<b>772 393</b>	<b>590 648</b>

*GJ*



**Reparationer**

Fastighet förbättringar	16 391	9 555
Hyreslägenheter	46 035	44 022
Lokaler	23 625	13 022
Gemensamma utrymmen	0	3 486
Tvättstuga	74 808	10 862
Sophantering/återvinning	8 785	0
Källare	2 199	0
Entré/trapphus	950	0
Portar	0	1 454
Lås	32 978	27 522
Installationer	2 663	0
VVS	6 714	41 706
Värmeanläggning/undercentral	0	2 575
Ventilation	46 415	44 516
Elinstallationer	62 475	0
Teleportanläggning	0	4 745
Hiss	71 115	11 833
Huskropp utvändigt	0	2 863
Fönster	0	3 926
Mark/gård/utemiljö	4 734	13 125
Garage/parkering	13 603	40 196
	<b>413 489</b>	<b>275 407</b>

**Periodiskt underhåll**

Gemensamma utrymmen	0	47 481
Tvättstuga	0	77 946
Elinstallationer	0	42 308
Huskropp utvändigt	1 060 000	711 589
	<b>1 060 000</b>	<b>879 324</b>

**Taxebundna kostnader**

El	349 504	337 541
Värme	688 048	634 026
Grovsopor	6 278	4 821
Teleportanläggning	0	7 034
	<b>1 043 830</b>	<b>983 422</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	43 411	56 008
Samfällighetsavgift	530 917	445 988
Kabel-TV	103 576	97 816
Bredband	0	3 078
	<b>677 904</b>	<b>602 890</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**269 261**                      **262 709**

9

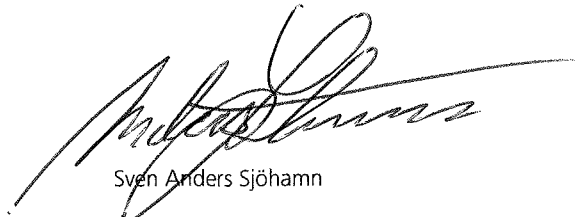
<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB BoLån	1,08 %	10 778 880	11 000 000	Rörlig ränta
SEB BoLån	1,15 %	24 206 000	24 700 000	Rörlig ränta
SEB BoLån	1,08 %	19 600 000	20 000 000	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 584 880</b>	<b>55 700 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		-494 000	0	
		<b>54 090 880</b>	<b>55 700 000</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	28 868	36 331
Värme	117 402	90 495
Extern revisor	12 000	15 000
Ränta	28 701	10 057
Bankavgift	0	814
Studieverksamhet	0	5 274
energideklaration	0	23 000
	<b>186 971</b>	<b>180 971</b>

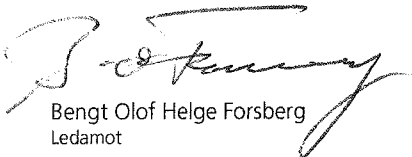
GÖTEBORG den 29/3 2010



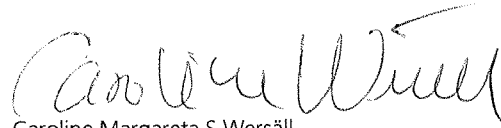
Matthew Ross Haig  
Oliver  
Ledamot



Sven Anders Sjöhamn  
Ledamot



Bengt Olof Helge Forsberg  
Ledamot



Caroline Margareta S Wersäll  
Ledamot

Värg  
Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2010

KPMG AB



Göran Johansson  
Extern revisor

Aukt 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 2009. 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.

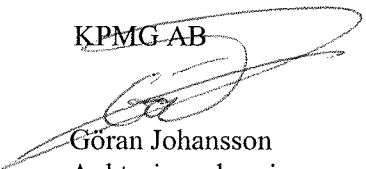
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningsskyldig 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 2010-05-21

KPMG AB



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor