

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
LALANDIA

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

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

Styrelsen

Taisto Michael Karjalainen	Ledamot
Maria Christina Keulemans Westlin	Ledamot
Aage Henrik Lützen	Ledamot
Göran Marcus Romberg	Ledamot
Rut Gunnel Elisabet Ziegler	Ledamot

Annika Charlotta Jannesson Suppleant

Annika Jannesson lämnade styrelsen under våren i samband med flytt från Brf Lalandia.

Matthias David Witt Suppleant
Hamid Khan Zafar Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Christina Keulemans Westlin, Aage Henrik Lützen, Göran Marcus Romberg, Matthias David Witt, Hamid Khan Zafar och Rut Gunnel Elisabet Ziegler.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson Ordinarie Extern Acrevi Revision

Valberedning

Margareta Lundin
Annika Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-23.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna var under året fullvärdesförsäkrade via IF. Föreningen bytte i december försäkringsbolag till Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

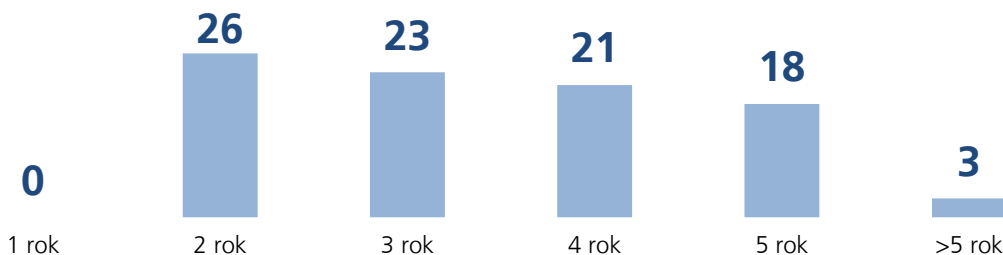
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 794 m², varav 8 600 m² utgör lägenhetsyta och 3 194 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Blomsterhandel - Elenore Skoglund	61 m ²	2017-09-03
Café - SeaCup	120 m ²	2015-12-31
Mäklare - Hisingskontoret	95 m ²	2015-02-15

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2018.

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trädgård	2014	Trädgårdsmöbler inköpta
Ventilation	2013 - 2014	OVK genomförd. Fel har åtgärdats och arbetet har slutförts 2014
Tvättstugors utrustning	2011 - 2017	Förnyelse av maskiner när reparation är olönsam. Flera maskiner anskaffade 2013. Slutfört omkring år 2017.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner bytes	2012-2018	Successivt utbyte vid för dyr reparation
Värme-, vattenpumpar etc	2012-2018	Pumpar har börjat gå sönder. Osäker drift.
Markbeläggning	2015-2016	Rengöring och omsättning av sten
Ventilation, systemförbättring	2015-2018	Fläktaggregat etc. behöver förnyas
Hissarna	2017-2018	Samtliga hissar skall renoveras
Styr- och reglersystem	2017-2019	Vi behöver mer lättillgängligt och effektivt system

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	GUAB

Övrig information

Styrelsen har under 2014 fortsatt arbetet med att förbättra Brf Lalandias verksamhet. Arbetet delas in i tre delar: ekonomi, fastighet och medlemsfrågor. Digitaliseringen har fortsatt liksom ambitionen att effektivisera arbetet.

Föreningens ekonomi

Under året har ett av föreningens tre lån konverteras till årsvis löpande tremånaders ränta. Därmed kommer vi att kunna få fördelar av relativt korta bindningstider och räntenivåer som ligger marginellt under en fast ränta.

Den av SBC rekommenderade kassareserv som bör hållas på föreningens transaktionskonto (motsvarande tre månaders intäkter) har avsiktligt hållits något över den rekommenderade nivån för att kunna betala eventuella oförutsedda större utgifter för reparationer eller underhållsarbeten. Därför har det inte varit nödvändigt att använda medel från föreningens två placeringskonton eller den yttre reparationsfonden, som enligt långtidsplanen reserverats för detta ändamål.

Med hänvisning till årsredovisningen för 2014 och styrelsens beslut (december 2011) kommer eventuella överskott framledes att fördelas på avsättningar till reparationer och underhåll samt engångsamorteringar av bostadslån. Syftet med det förra är att bygga upp en buffert för större utgifter som, med tanke på fastigheternas ålder, kommer att krävas inom 2-5 år; syftet med det senare är framför allt att minska det ekonomiska resultatets känslighet för variationer i ränteläget. Således kommer överskott inte i första hand att användas till generella sänkningar av medlemmars månadsavgifter, utan till åtgärder som på sikt kan minska behovet av avgiftshöjningar.

En hyreslägenhet har konverterats till bostadsrätt och sålts under 2014. Intäkten kommer att fördelas på avsättningar till reparationer och underhåll samt engångsamortering av bostadslån.

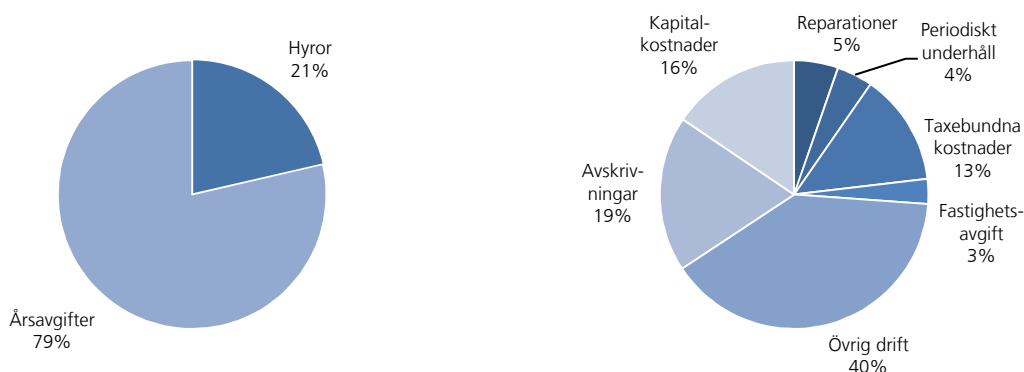
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi uppdateras rullande en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

På SBC:s rekommendation har styrelsen beslutat att tillsvidare övergå från progressiv till linjär avskrivning.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	6 076 122	4 789 578
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	6 468 924	6 520 708
Finansiella intäkter	39 108	42 536
Minskning korta fordringar	0	201 788
Ökning av korta skulder	83 990	0
	6 592 022	6 765 032
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	4 096 960	4 436 042
Finansiella kostnader	969 846	1 271 596
Investeringar i fastigheten	0	-623 123
Ökning av korta fordringar	71 348	0
Minskning av föreningens lån	55 280	344 620
Minskning av korta skulder	0	49 354
	5 193 434	5 478 489
KASSA VID ÅRETS SLUT	7 474 709	6 076 122
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	1 398 588	1 286 543

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året gjorde styrelsen en översyn av föreningens fastighetsförvaltning. Föreningen har sedan många år ett avtal med GUAB som fastighetsförvaltare. Styrelsen tog in offert från ytterligare förvaltningsbolag och valde i slutändan att sluta ett nytt omarbetat avtal med GUAB.

Efter att den omfattande obligatoriska ventilationskontrollen genomfördes 2013 kvarstod en rad brister som skulle åtgärdas i flertalet lägenheter. Styrelsen uppdrog åt Ventilationskontroll Aeolus AB att rätta till bristerna. Dessa var åtgärdade vid årsskiftet.

Under året uppdrog styrelsen byggnadsfirman OA Tobiason AB att putsa och måla fasaden utanför entrén till Sörhallstorget 21. Arbetet färdigställdes i oktober månad.

Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, MSB, genomförde under året en tillsyn av föreningens skyddsrum på Sörhallstorget 25 och 27 samt utrustningsrummet i garaget. Då detta var den första skyddsrumstillsynen sedan fastigheten byggdes konstaterade myndigheten en rad brister och föreningen förelades att åtgärda dessa. Styrelsen uppdrog Roslöv AB att under januari månad 2015 åtgärda de konstaterade bristerna så att skyddsrummets status är i enlighet med myndighetens krav.

Under årsstämman 2014 uppdrogs styrelsen att undersöka möjligheten för medlemmar att glasa in sina balkonger. Styrelsen hämtade in offerter från tre olika entreprenörer och valde till slut Svenska Lumon AB. Den 21 oktober bjöds föreningens medlemmar till ett informationsmöte där Svenska Lumon presenterade sina olika inglasningslösningar. Under stämman april 2015 uppdateras medlemmarna om statusen kring inglasningen.

Under 2014 har också sandlådan på Sörhallstorget byggts om. Ytterligare fågelhinder har monterats på taken. Flertalet medlemmar har fått sina balkongskydd utbytta och i tvättstugorna har service genomförts på de tvättmaskiner där behov uppstått.

Brandöversyn genomfördes under året.

Föreningen har under hösten sålt en av de hyreslägenheter som blivit tillgängliga. Försäljningen innebar en väldigt god intäkt för föreningen, intäkten från försäljningen kommer gå till reparationsfond samt amortering på föreningens lån.

Hyreskontraktet för en av våra lokaler har under året omförhandlats.

Föreningen har en ny hyresgäst i Café Lungbergs gamla lokal. De nya hyresgästerna SeaCup kommer fortsätta bedriva caféverksamhet med enklare maträtter.

Föreningens trädgårdsgrupp har under året fortsatt med arbetet att förvalta och utveckla föreningens mycket fina trädgårdar.

Händelser efter året

MSB godkände i januari 2015 skyddsrummen efter de åtgärder som gjorts.

Föreningen utreder tidsplan och omfattning för den renovering av hissar som är aktuell inom de närmaste åren. Hissarnas status är bättre än förväntat och kan därför troligen skjutas upp något år.

Det för 2017 planerade åtgärdsprogrammet för utbyte av fläktaggregat måste påbörjas redan under 2015 då åtminstone ett aggregat är i oacceptabelt skick.

Innergårdarnas stenlagda gångar kommer att rengöras och läggas om under året.

Fasaden på Vingalandsgatan 1 mot älven liksom fasaden på Sörhallstorget 31, båda mycket utsatta av väder och vind, kommer att renoveras under senvintern/sommaren.

På grund av de översvämningar som i januari 2015 drabbade föreningens fastigheter kommer en utredning för ett åtgärdsprogram startas.

Ny beställningsomgång för balkongskydd pågår. Maskinerna i tvättstugorna liksom pumpar, ventiler etc inom värme-, vattensystemen byts ut resp. uppgraderas efter behov.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st

Överlåtelse under året: 9 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	615	615	616
Hyror/m ² hyresrättsyta	583	607	611	603
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 946	5 953	5 995	6 365
Elkostnad/m ² totalyta	21	25	31	35
Värmekostnad/m ² totalyta	50	66	73	73
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	108	182	160
Soliditet (%)	62	62	62	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	274	310	914	211
Nettoomsättning (tkr)	6 466	6 517	6 509	6 363

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 600 m² bostäder och 3 194 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	273 682
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	742 966
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-439 116</u>
summa balanserat resultat	577 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>270 938</u>
att i ny räkning överförs	848 470

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 466 343	6 517 462
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 581	3 246
		6 468 924	6 520 708
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 399 817	-2 044 776
Driftkostnader	Not 4	-2 008 839	-2 020 681
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-396 865	-164 556
Personalkostnader	Not 6	-291 439	-206 029
Avskrivningar	Not 7	-1 167 544	-545 836
		-5 264 504	-4 981 878
RÖLSERESULTAT		1 204 420	1 538 830
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		39 108	42 536
Räntekostnader		-969 846	-1 271 596
		-930 738	-1 229 060
ÅRETS RESULTAT		273 682	309 770
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-439 116	-450 936
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		270 938	623 123
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING		105 504	481 957

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8	127 352 002
Maskiner och inventarier	Not 9	128 502 298
	131 068	148 316
	127 483 070	128 650 614
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	127 486 570	128 654 114
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	7 474 709	0
Övriga fordringar	194 180	651
Förutbetalda kostnader	Not 10	0
	0	122 181
	7 668 889	122 832
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	6 076 122
	0	6 076 122
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 668 889	6 198 954
SUMMA TILLGÅNGAR	135 155 459	134 853 067

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		73 890 373	73 890 373
Upplåtelseavgifter		6 567 843	6 567 843
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 311 251	3 495 258
		83 769 467	83 953 474
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		303 849	0
Ansamlad förlust		0	-189 927
Årets resultat		273 682	309 770
		577 531	119 842
SUMMA EGET KAPITAL		84 346 998	84 073 316
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	49 229 600	49 063 760
		49 229 600	49 063 760
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	0	221 120
Leverantörsskulder		350 840	293 238
Skatteskulder		201 379	437 235
Övriga kortfristiga skulder		377 705	94 030
Upplupna kostnader	Not 14	130 824	185 934
Förutbetalda avgifter och hyror		518 113	484 434
		1 578 861	1 715 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 155 459	134 853 067
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	132 483 000	132 483 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	Progressiv plan
Inventarier	10 år	10 år

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	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	5 084 293	5 090 813
	Hyror bostäder	347 869	376 338
	Hyror lokaler	436 821	439 852
	Hyror parkering	285 060	297 260
	Hyror garage	312 300	313 200
		6 466 343	6 517 462
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-1	12
	Övriga intäkter	2 582	3 234
		2 581	3 246

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	351 945	354 911
	Fastighetsskötsel beställning	142 146	198 039
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	45 000	17 505
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 011	29 773
	Snöröjning/sandning	19 495	9 503
	Städning enligt beställning	3 600	0
	Mattvätt/Hyrmattor	19 399	17 136
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	402 675
	Hissbesiktning	8 221	7 901
	Bevakning	6 660	3 045
	Gemensamma utrymmen	220	14 375
	Garage	0	1 000
	Gård	38 502	15 493
	Serviceavtal	90 895	94 629
	Förbrukningsmateriel	25 467	37 891
	Störningsjour och larm	15 000	9 000
	Brandskydd	5 731	0
		795 292	1 212 875
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	87 938	0
	Tvättstuga	15 081	54 428
	Sophantering/återvinning	13 756	14 041
	Lås	12 039	54 450
	VVS	2 544	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 038
	Ventilation	153 870	22 310
	Elinstallationer	0	2 684
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 348	19 409
	Hiss	0	26 043
	Garage/parkering	8 343	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 488	9 000
	Vattenskada	14 181	1 375
		333 588	208 779
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	105 000
	Tak	0	254 373
	Fasad	208 125	0
	Balkonger/altaner	62 813	0
	Garage/parkering	0	263 750
		270 938	623 123
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 399 817	2 044 776

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	243 540	300 591
	Värme	585 643	773 667
	Grovsopor	9 232	3 738
		838 415	1 077 996
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	168 869	76 773
	Samfällighetsavgift	732 504	640 834
	Kabel-TV	82 584	64 508
		983 957	782 115
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	186 467	160 570
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 008 839	2 020 681
Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	3 838	2 013
	Tele och datakommunikation	15 987	13 661
	Juridiska åtgärder	33 563	0
	Inkassering avgift/hyra	7 900	1 200
	Hyresförluster	25 449	2
	Revisionsarvode extern revisor	125	19 625
	Föreningskostnader	19 822	1 000
	Fritids och Trivselkostnader	13 060	4 126
	Förvaltningsarvode	100 572	98 192
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 375
	Administration	9 031	5 946
	Konsultarvode	153 158	576
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 360	6 840
		396 865	164 556
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	226 996	160 000
	Sociala kostnader	64 443	46 029
		291 439	206 029
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 150 296	528 588
	Inventarier	17 248	17 248
		1 167 544	545 836

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 294 428	133 294 428
	Utgående anskaffningsvärde	133 294 428	133 294 428
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 792 130	-4 263 542
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 150 296	-528 588
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 942 426	-4 792 130
	Planenligt restvärde vid årets slut	127 352 002	128 502 298
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 768 958	91 768 958
	Taxeringsvärde mark	54 603 082	54 603 082
		146 372 040	146 372 040
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 800 000	138 800 000
	Lokaler	7 572 040	7 572 040
		146 372 040	146 372 040
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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	-60 154	-42 906
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 248	-17 248
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 402	-60 154
	Redovisat restvärde vid årets slut	131 068	148 316
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	95 783
	Kabel-TV	0	16 478
	Bevakning	0	3 225
	Störningsjour och larm	0	3 000
	Tele och datakommunikation	0	3 695
		0	122 181

Not 11 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	73 890 373	0	0	73 890 373
Upplåtelseavgifter	6 567 843	0	0	6 567 843
Fond för yttre underhåll	3 311 251	439 116	-623 123	3 495 258
S:a bundet eget kapital	83 769 467	439 116	-623 123	83 953 474
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	303 849	-439 116	742 965	0
Ansamlad förlust	0	0	189 927	-189 927
Årets resultat	273 682	273 682	-309 770	309 770
S:a fritt eget kapital	577 531	-165 434	623 122	119 842
S:a eget kapital	84 346 998	273 682	0	84 073 316

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	3 495 258	3 044 322
Reservering enligt stadgar	439 116	450 936
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-623 123	0
Vid årets slut	3 311 251	3 495 258

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,420 %	8 738 480	8 793 760	Rörligt
SEB	1,390 %	20 891 120	20 891 120	Rörligt
SEB	1,420 %	19 600 000	19 600 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		49 229 600	49 284 880	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-221 120	
		49 229 600	49 063 760	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 229 600 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	30 299
	Värme	0	94 427
	Extern revisor	0	20 000
	Arvoden	64 856	0
	Sociala avgifter	20 378	0
	Ränta	28 866	41 208
	Reparationer	16 724	0
		130 824	185 934

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 5/3 2015



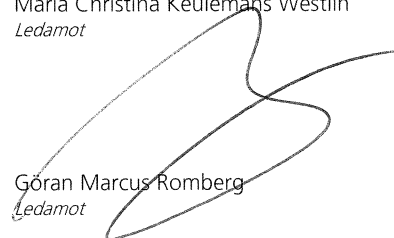
Taisto Michael Karjalainen
Ledamot



Maria Christina Keulemans Westlin
Ledamot



Aage Henrik Lützen
Ledamot

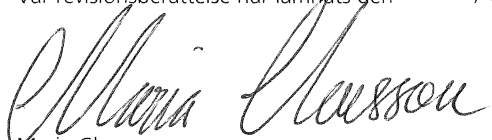


Göran Marcus Romberg
Ledamot



Rut Gunnel Elisabet Ziegler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2015



Maria Claesson
Extern revisor

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lalandia
Org.nr. 769607-3282

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lalandia för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lalandia för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

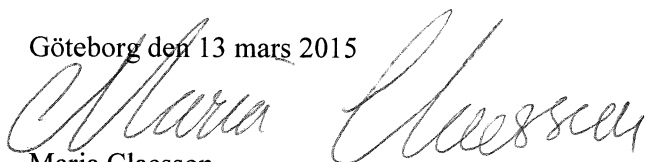
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 13 mars 2015



Maria Claesson
Auktoriserad revisor