

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 2001-12-13 hos Bolagsverket.

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

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter 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 85 lägenheter med bostadsrätt och 6 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	Sluttid
Blomsterhandel	61	2011-09-30
Cafe, försäljning	120	2011-12-31
Ideell förening Sportförening	95	2009-12-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal

Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2011. Underhållsplanen uppdaterades 200902.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning har skötts av GUAB.

Övriga avtal

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 85 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Styrelsens samtycke ska begäras skriftligt.
- Om längre än 2 år ska besittningsskyddet för hyresgästen avstås.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	586	586	582	586
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 850	6 850	6 850	7 581
Elkostnad/kvm totalyta	35	26	26	27
Värmekostnad/kvm totalyta	66	62	68	67

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-1 057 826
ansamlad förlust innan reservering	-263 666
reservering till fond för yttre underhåll	-415 052
av fond för yttre underhåll ianspråkats	879 324
	<hr/>
	-857 220

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 785 516	5 917 404
Övriga rörelseintäkter		-966	24 938
		<u>5 784 550</u>	<u>5 942 342</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-590 648	-648 636
Reparationer		-275 407	-223 154
Periodiskt underhåll		-879 324	0
Taxebundna kostnader		-983 422	-889 819
Övriga driftskostnader		-602 890	-673 965
Fastighetsskatt		-262 709	-448 708
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-297 795	-227 104
Personalkostnader		-185 388	-172 516
Avskrivningar		-400 074	-400 433
		<u>-4 477 656</u>	<u>-3 684 334</u>
RÖRELSERESULTAT		1 306 894	2 258 008
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		90 722	68 048
Räntekostnader		-2 455 442	-2 008 548
		<u>-2 364 720</u>	<u>-1 940 500</u>
ÅRETS RESULTAT		-1 057 826	317 508

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	130 948 335	131 348 409
Maskiner och inventarier	0	0
	<u>130 948 335</u>	<u>131 348 409</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	130 951 835	131 351 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2	3 488
Övriga fordringar	456 367	428 228
Förutbetalda kostnader	76 592	79 830
	<u>532 961</u>	<u>511 546</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	2 956 176	3 728 518
	<u>2 956 176</u>	<u>3 728 518</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 489 138	4 240 064
SUMMA TILLGÅNGAR	134 440 973	135 591 973

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		71 975 565	71 975 565
Upplåtelseavgifter		4 912 651	4 912 651
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 168 208	1 632 480
		<u>78 056 424</u>	<u>78 520 696</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		200 606	-581 174
Årets resultat		-1 057 826	317 508
		<u>-857 220</u>	<u>-263 666</u>
SUMMA EGET KAPITAL		77 199 204	78 257 030
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	55 700 000	55 700 000
		<u>55 700 000</u>	<u>55 700 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		155 826	340 533
Skatteskulder		711 417	870 926
Övriga kortfristiga skulder		76 087	22 263
Upplupna kostnader	Not 9	180 971	74 730
Förutbetalda avgifter och hyror		417 468	326 491
		<u>1 541 769</u>	<u>1 634 943</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		134 440 973	135 591 973
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		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.

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

Forordningar 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:

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,35%	0,35%
Porttelefon	10%	10%
Inventarier	Fullt avskriven	33%

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 767 576	4 767 576
Hysesintäkter	1 017 940	1 149 828
	<u>5 785 516</u>	<u>5 917 404</u>

	2008	2007
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	313 793	363 621
Städning entreprenad	130 250	174 971
Mattvätt/Hyrmattor	13 307	12 635
Hissbesiktning	6 530	6 976
Myndighetstillsyn	23 000	0
Bevakning	1 581	0
Störningsjour och larm	14 385	14 250
Gård	149	0
Hiss	77 842	76 038
Förbrukningsmateriel	9 811	145
	<u>590 648</u>	<u>648 636</u>



	2008	2007
Not 2 (fortsättning)		
Reparationer		
Fastighet förbättringar	9 555	0
Hyseslägenheter	44 022	8 700
Lokaler	13 022	0
Gemensamma utrymmen	3 486	0
Tvättstuga	10 862	3 395
Sophantering/återvinning	0	12 955
Portar	1 454	102 671
Lås	27 522	4 587
VVS	41 706	0
Värmeanläggning/undercentral	2 575	0
Ventilation	44 516	66 993
Elinstallationer	0	2 575
Teleportanläggning	4 745	3 413
Hiss	11 833	14 134
Huskropp utvändigt	2 863	0
Fönster	3 926	0
Mark/gård/utemiljö	13 125	0
Garage/parkering	40 196	0
Övrigt	0	3 731
	275 407	223 154
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	47 481	0
Tvättstuga	77 946	0
Elinstallationer	42 308	0
Huskropp utvändigt	711 589	0
	879 324	0
Taxebundna kostnader		
El	337 541	257 400
Värme	634 026	617 694
Grovsopor	4 821	7 700
Teleportanläggning	7 034	7 025
	983 422	889 819
Övriga driftskostnader		
Försäkring	56 008	45 818
Självrisk	0	8 222
Samfällighetsavgift	445 988	524 305
Kabel-TV	97 816	93 160
Bredband	3 078	2 460
	602 890	673 965
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	262 709	448 708

	2008	2007
Not 2 (fortsättning)		
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon	3 587	3 496
Juridiska åtgärder	12 119	0
Inkassering avgift/hyra	400	4 038
Revisionsarvode extern revisor	8 138	15 120
Föreningskostnader	100 000	0
Trivselkostnader (inne)	900	1 503
Studieverksamhet	5 274	6 063
Förvaltningsarvode	100 756	98 372
Arvode SBC övrigt	3 751	0
Juridik	1 969	1 875
Administration	19 905	17 068
Korttidsinventarier	0	6 245
Konsultarvode	34 756	67 084
Medlemsavgift SBC ek för	6 240	6 240
	297 795	227 104
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	140 000	140 000
Sociala kostnader	45 388	32 516
	185 388	172 516
Avskrivningar		
Byggnad	370 011	370 011
Förbättringar	30 063	30 063
Inventarier	0	360
	400 074	400 433
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 477 656	3 684 334
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	133 294 428	133 294 428
Utgående anskaffningsvärde	133 294 428	133 294 428
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 946 019	-1 545 946
Årets avskrivningar enligt plan	-400 074	-400 074
Utgående avskrivning enligt plan	-2 346 093	-1 946 019
Planenligt restvärde vid årets slut	130 948 335	131 348 409
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 945 457	98 945 457
Taxeringsvärde mark	39 405 434	39 405 434
	138 350 891	138 350 891

	2008	2007
Not 3 (fortsättning)		
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	15 350 891	15 350 891
	<u>138 350 891</u>	<u>138 350 891</u>

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	35 988	35 988
Utgående anskaffningsvärde	<u>35 988</u>	<u>35 988</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-35 988	-35 628
Årets avskrivningar enligt plan	0	-360
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-35 988</u>	<u>-35 988</u>

Redovisat restvärde vid årets slut

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Kabel-TV	25 894	24 454
Bevakning	2 535	2 385
Internetuppkoppling	1 059	130
Försäkringspremie	43 227	48 991
Störningsjour	3 000	3 000
Telefonabonnemang	877	870
	<u>76 592</u>	<u>79 830</u>

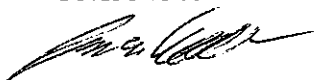
Not 6

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	71 975 565	0	0	71 975 565
Upplåtelseavgifter	4 912 651	0	0	4 912 651
Fond för yttre underhåll enligt not	1 168 208	-464 272	0	1 632 480
Summa bundet eget kapital	<u>78 056 424</u>	<u>-464 272</u>	<u>0</u>	<u>78 520 696</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	200 606	464 272	317 508	-581 174
Årets resultat	-1 057 826	-1 057 826	-317 508	317 508
Summa fritt eget kapital	<u>-857 220</u>	<u>-593 554</u>	<u>0</u>	<u>-263 666</u>
Summa eget kapital	<u>77 199 204</u>	<u>-1 057 826</u>	<u>0</u>	<u>78 257 030</u>

		2008	2007	
Not 7				
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		1 632 480	1 217 428	
Reservering enligt stadgar		415 052	415 052	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-879 324	0	
Vid årets slut		<u>1 168 208</u>	<u>1 632 480</u>	
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
SEB BoLån	3,250 %	11 000 000	11 000 000	2009-03-18
SEB BoLån	3,250 %	24 700 000	24 700 000	2009-03-18
SEB BoLån	3,250 %	20 000 000	20 000 000	2009-03-18
Summa skulder till kreditinstitut		<u>55 700 000</u>	<u>55 700 000</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>	
		55 700 000	55 700 000	
Not 9				
UPPLUPNA KOSTNADER		2008-12-31	2007-12-31	
Uppl kostnad Städning entreprenad		0	17 618	
Uppl kostnad El		36 331	28 404	
Uppl kostnad Värme		90 495	0	
Uppl kostnad Extern revisor		15 000	15 000	
Upplupna räntekostnader		10 057	12 750	
Uppl kostnad Bankavgift		814	958	
Uppl kostnad Studieverksamhet		5 274	0	
Uppl kostnad energideklaration		23 000	0	
		<u>180 971</u>	<u>74 730</u>	

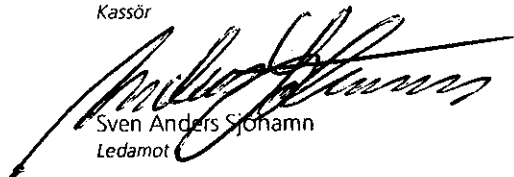
GÖTEBORG den / 2009



Jan Oscar Kristian von Eichwald
Ordförande




Lars Mikael Sodeus
Kassör

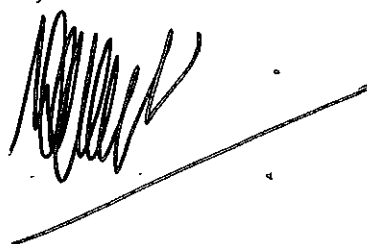


Sven Anders Sjöhamn
Ledamot

Caroline Margareta S Wersäll
Sekreterare



Mathew Oliver
Ersatt avflyttad ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 214 2009



Lars Widell
Auktoriserad revisor, KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lalandia

Org nr 769607-3282

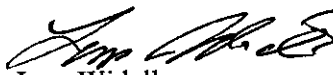
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lalandia för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2009-04-02



Lars Widell

Auktoriserad revisor