

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LALANDIA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning till tiden.

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 som har hand om kajer (GA2), gator (GA4), sopsug (GA10), vatten (GA5) och garage (GA8).

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter här förvärvats enligt nedan.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom IF och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992-1993 och består av 3 flerbostadshus i 2-6 våningar.

Fastigheternas värdeår är 1992 och 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 620 kvadratmeter, varav 8 596 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 024 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
21	5	23	21	18	3

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Sluttid
Arkitektbyrå i båda lokalerna	2008-04-30

I fastigheterna finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Föreningsexpedition

Byggnadens/Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2016.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning har skötts av GUAB.

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 85 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 överlåtit.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

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

Styrelsen

Ulf Trabjerg	Ordförande
Göran Ahlmark	Kassör
Catharina Reinholdsson	sekreterare (avgått)
Lars Angervall	Ledamot
Larry Christensen	Ledamot
Lennart Lundin	Ledamot
Sakina Zafar	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Widell	Ordinarie Extern, KPMG
Marie-Louise Strand	Suppleant Extern, KPMG

Valberedning

Valberedning har varit Ellen Andolf-Steinwall, Ivan Wollbrant och Pamela Wood-Kling.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-04-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Underhåll av samtliga entrédörrar, d v s justering, slipning och inoljning.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 35 341 939 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Fr o m årsskiftet 07/08 övertager föreningen tillsammans med 3 andra bostadsrättsföreningar ett parkeringsgarage där Brf Lalandia disponerar 29 platser samt 6 uteplatser vid busshållsplats. Föreningens andel är 37,77%.

Slutförhandling mellan Brf och Arkitekturkompaniet är avslutade.

Nyckeltal	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	586	582	586	644
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 850	6 850	7 581	7 581
Elkostnad/kvm totalyta	26	26	27	23
Värmekostnad/kvm totalyta	62	68	67	66

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	317 508
ansamlad förlust före reservering	- 166 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 415 052</u>
	-263 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-263 666
----------------------------	----------

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 917 404	5 944 573
Övriga rörelseintäkter		24 938	19 973
		<u>5 942 342</u>	<u>5 964 546</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-648 636	-654 631
Reparationer		-223 154	-199 530
Taxebundna kostnader		-889 819	-912 851
Övriga driftskostnader		-673 965	-866 050
Fastighetsskatt		-448 708	-422 218
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-227 104	-244 651
Personalkostnader		-172 516	-156 224
Avskrivningar		-400 433	-411 950
		<u>-3 684 334</u>	<u>-3 868 104</u>
RÖRELSERESULTAT		2 258 008	2 096 442
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		68 048	92 669
Räntekostnader		-2 008 548	-2 144 515
		<u>-1 940 500</u>	<u>-2 051 846</u>
ÅRETS RESULTAT		317 508	44 596

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 131 348 409	131 748 482
Maskiner och inventarier	Not 4 -	360
	<u>131 348 409</u>	<u>131 748 842</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	131 351 909	131 752 342
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 488	-
Övriga fordringar	428 228	403 151
Förutbetalda kostnader	Not 5 79 830	81 737
Upplupna intäkter	-	342
	<u>511 546</u>	<u>485 230</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	3 728 518	2 918 233
	<u>3 728 518</u>	<u>2 918 233</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 240 064	3 403 463
SUMMA TILLGÅNGAR	135 591 973	135 155 805

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL 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	1 632 480	1 217 428
		78 520 696	78 105 644
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-581 174	-210 718
Årets resultat		317 508	44 596
		-263 666	-166 122
SUMMA EGET KAPITAL		78 257 030	77 939 522
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	55 700 000	55 700 000
		55 700 000	55 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		340 533	217 907
Skatteskulder		870 926	822 148
Övriga kortfristiga skulder		22 263	20 724
Upplupna kostnader	Not 9	74 730	78 315
Förutbetalda avgifter och hyror		326 491	377 189
		1 634 943	1 516 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 591 973	135 155 805
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	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).

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

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan och beräknas vara helt avskriven år 2885. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,35%	0,35%
Porttelefon	10%	10%
Inventarier	33%	33%

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	4 767 576	4 731 712
Hyresintäkter	1 149 828	1 212 861
	5 917 404	5 944 573

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	363 621	361 421
Städning entreprenad	174 971	173 139
Städning enligt beställning	-	18 125
Mattvätt/Hyrmattor	12 635	11 006
Hissbesiktning	6 976	-
Störningsjour och larm	14 250	16 470
Gård	-	280
Hiss	76 038	73 896
Förbrukningsmateriel	145	294
	648 636	654 631

	2007	2006
Not 2 (fortsättning)		
Reparationer		
Hyreslägenheter	8 700	1 298
Tvättstuga	3 395	49 056
Soprum/sophus	12 955	-
Sopsug	-	3 088
Portar	102 671	21 085
Lås	4 587	27 624
VVS	-	2 575
Ventilation	66 993	69 076
Elinstallationer	2 575	-
Teleportanläggning	3 413	22 034
Hiss	14 134	-
Övrigt	3 731	3 694
	223 154	199 530
Taxebundna kostnader		
El	257 400	248 584
Värme	617 694	649 891
Grovsopor	7 700	7 340
Teleportanläggning	7 025	7 036
	889 819	912 851
Övriga driftskostnader		
Försäkring	45 818	42 805
Självrisk	8 222	-
Samfällighetsavgift	524 305	731 911
Kabel-TV/Satellit-TV	93 160	-
Kabel-TV	-	88 724
Bredband	2 460	2 610
	673 965	866 050
Fastighetsskatt	448 708	422 218
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon	3 496	3 529
Inkasso/betalningsföreläggande	4 038	800
Revisionsarvode extern revisor	15 120	14 381
Trivselkostnader	1 503	1 743
Studieverksamhet	6 063	-
Förvaltningsarvode	98 372	94 370
Juridik	1 875	1 250
Administration	17 068	22 191
Korttidsinventarier	6 245	-
Konsultarvode	67 084	100 147
Medlemsavgift SBC ek för	6 240	6 240
	227 104	244 651
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	140 000	122 000
Sociala kostnader	32 516	34 224
	172 516	156 224

	2007	2006
Not 2 (fortsättning)		
Avskrivningar		
Byggnad	370 011	370 011
Förbättringar	30 063	30 063
Inventarier	360	11 876
	<u>400 433</u>	<u>411 950</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 684 334	3 868 104
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	133 294 428	133 294 428
Utgående anskaffningsvärde	<u>133 294 428</u>	<u>133 294 428</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 545 946	-1 145 872
Årets avskrivningar enligt plan	-400 074	-400 074
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 946 019</u>	<u>-1 545 946</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	131 348 409	131 748 482
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 945 457	52 074 965
Taxeringsvärde mark	39 405 434	27 046 878
	<u>138 350 891</u>	<u>79 121 843</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	123 000 000	73 800 000
Lokaler	15 350 891	5 321 843
	<u>138 350 891</u>	<u>79 121 843</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	-35 628	-23 752
Årets avskrivningar enligt plan	-360	-11 876
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-35 988</u>	<u>-35 628</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	-	360

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Kabel-TV	24 454	23 290
Bevakning	2 385	2 250
Internetuppkoppling	130	130
Försäkringspremie	48 991	52 197
Störningsjour	3 000	3 000
Telefonabonnemang	870	870
	<u>79 830</u>	<u>81 737</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	-	-	71 975 565
Upplåtelseavgifter	4 912 651	-	-	4 912 651
Fond för yttre underhåll enligt not 7	1 632 480	415 052	-	1 217 428
Summa bundet eget kapital	<u>78 520 696</u>	<u>415 052</u>	-	<u>78 105 644</u>
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-581 174	-415 052	44 596	-210 718
Årets resultat	317 508	317 508	-44 596	44 596
Summa fritt eget kapital	<u>-263 666</u>	<u>-97 544</u>	-	<u>-166 122</u>
Summa eget kapital	78 257 030	317 508	-	77 939 522

2007

2006

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2007	2006
Vid årets början	1 217 428	980 062
Reservering enligt stadgar	415 052	237 366
Vid årets slut	<u>1 632 480</u>	<u>1 217 428</u>

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB Bolån	11 000 000	11 000 000	Rörlig
SEB Bolån	24 700 000	24 700 000	Rörlig
SEB Bolån	20 000 000	20 000 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut	<u>55 700 000</u>	<u>55 700 000</u>	

2

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Städning	17 618	-
El	28 404	4 320
Beräknat revisionsarvode	15 000	14 000
Räntekostnader	12 750	59 060
Bankavgift	958	935
	<u>74 730</u>	<u>78 315</u>

Göteborg den 13¹³ 2008



Göran Ahlmark

Kassör



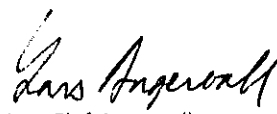
Lary Christensen

Ledamot



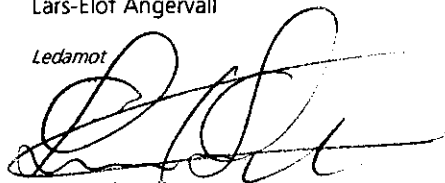
Ulf Trabjerg

Ordförande



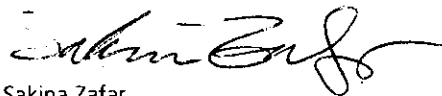
Lars-Elof Angervall

Ledamot



Lennart Lundin

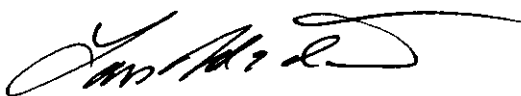
Ledamot



Sakina Zafar

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25¹³ 2008



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 2007. 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 revisions sed 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.

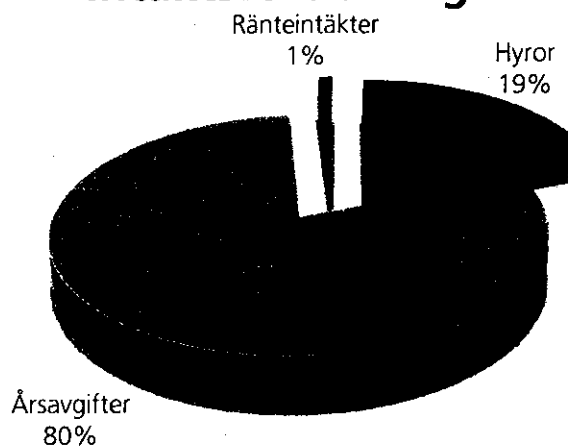
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2008-03-25

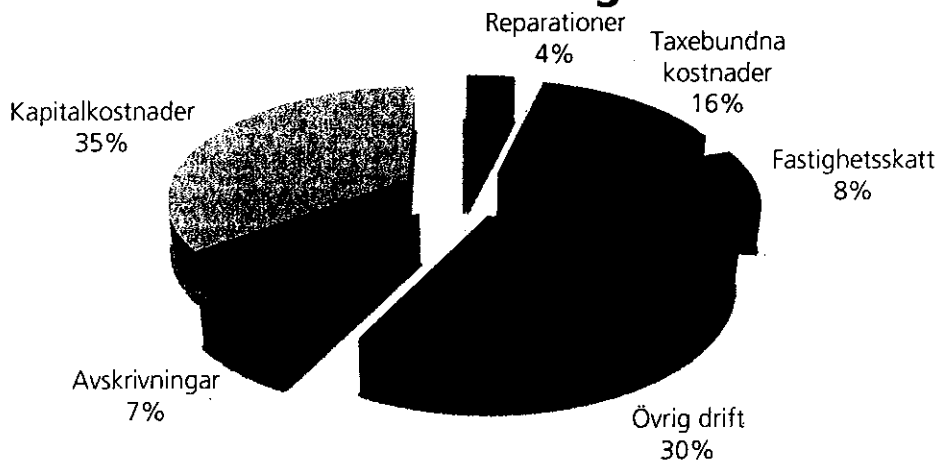


Lars Widell
Auktoriserad revisor

Intäktsfördelning 2007



Kostnadsfördelning 2007



BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	4 767 000	4 767 576	4 767 000
Hyror bostäder	522 000	519 654	517 000
Hyror lokaler	76 000	229 244	227 000
Hyror garage/parkering	-	-	182 000
Hyror parkering	226 000	189 700	3 000
Hyror garage	182 000	211 230	213 000
Överlåtelse/pantsättning	-	19 905	-
Övriga intäkter	-	5 033	-
	5 773 000	5 942 342	5 909 000
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-345 000	-363 621	-280 000
Städning entreprenad	-125 000	-174 971	-165 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-12 635	-12 000
Hissbesiktning	-7 000	-6 976	-7 000
Myndighetstillsyn	-23 000	-	-
Bevakning	-	-	-2 000
Störningsjour och larm	-14 000	-14 250	-13 000
Gård	-5 000	-	-5 000
Hiss	-50 000	-76 038	-76 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-145	-5 000
	-588 000	-648 636	-565 000
Reparationer			
Hyseslägenheter	-	-8 700	-
Tvättstuga	-	-3 395	-
Soprum/sophus	-	-12 955	-
Portar	-	-102 671	-
Lås	-	-4 587	-
Ventilation	-	-66 993	-
Elinstallationer	-	-2 575	-
Teleportanläggning	-	-3 413	-
Hiss	-	-14 134	-
Övrigt	-300 000	-3 731	-350 000
	-300 000	-223 154	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-262 000	-257 400	-257 000
Värme	-700 000	-617 694	-700 000
Grovsopor	-	-7 700	-12 000
Renhållning	-	-	-2 000
Teleportanläggning	-	-7 025	-7 000
	-962 000	-889 819	-978 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-45 818	-44 000
Självrisk	-	-8 222	-
Samfällighetsavgift	-500 000	-524 305	-600 000
Kabel-TV/Satellit-TV	-95 000	-93 160	-90 000
Bredband	-2 000	-2 460	-3 000
	-652 000	-673 965	-737 000

BUDGET	Budget 2008	Utfall 2007	Budget 2007
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-263 000	-448 708	-326 000
	-263 000	-448 708	-326 000
Administrativa kostnader			
Telefon	-5 000	-3 496	-5 000
Inkasso/betalningsföreläggande	-1 000	-4 038	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 120	-14 000
Trivselkostnader (inne)	-5 000	-1 503	-5 000
Studieverksamhet	-5 000	-6 063	-5 000
Förvaltningsarvode	-108 000	-98 372	-99 000
Juridik	-2 000	-1 875	-2 000
Administration	-20 000	-17 068	-25 000
Korttidsinventarier	-7 000	-6 245	-7 000
Konsultarvode	-20 000	-67 084	-75 000
Medlemsavgift SBC ek för	-6 000	-6 240	-6 000
	-194 000	-227 104	-245 000
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-140 000	-140 000	-122 000
Arbetsgivaravgifter	-42 000	-32 516	-34 000
	-182 000	-172 516	-156 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-370 000	-370 011	-370 000
Förbättringar	-30 000	-30 063	-30 000
Inventarier	-	-360	-
	-400 000	-400 433	-400 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 541 000	-3 684 334	-3 757 000
RÖRELSERESULTAT	2 232 000	2 258 008	2 152 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	70 000	67 940	70 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	-	108	-
Låneräntor	-2 295 000	-2 008 548	-2 150 000
	-2 225 000	-1 940 500	-2 080 000
RESULTAT	7 000	317 508	72 000