

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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), 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 via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

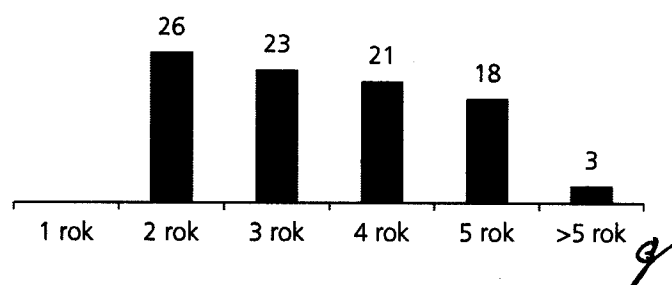
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 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	2014-09-03
Cafe Lungbergs - Jan-Olof Lungbergs	120 m ²	2015-12-31
Mäklare - Hisingskontoret	95 m ²	2014-02-15

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2013 - 2014	OVK genomförd. Fel har åtgärdats och slutförs våren 2014
Uppgångar	2012 - 2013	Uppsnygning genomförd
Ommålning fasader	2011 - 2013	Kompletteringsmålning genomförd
Tvättstugors utrustning	2011 - 2017	Förnyelse av maskiner när reparation är olönsam. Flera maskiner anskaffade 2013. Slutfört omkring år 2017.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Värme-, vattenpumpar etc	2012-2017	Pumpar har börjat gå sönder. Osäker drift.
Tvättmaskiner bytes	2012-2017	Successivt utbyte vid för dyr reparation
Hissarna	2015-2016	Samtliga hissar skall renoveras
Ventilation OVK, med beslutade åtgärder	2016-2017	Obligatorisk kontroll var 3-4 år
Styr- och reglersystem	2017-2018	Vi behöver mer lättillgängligt och effektivt system
Ventilation, systemförbättring	2017-2018	Fläktaggregat etc. behöver förnyas

Förvaltning


Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	GUAB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 87 st.

Överlåtelser under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Utredning av ansvarsfrågan gällande översvämningen 2011 fortgår.

De brister som OVKn visade i vissa lägenheter kommer att åtgärdas under våren 2014. Dessvärre framkom också att det i vissa fall fanns brott i luftkanalerna. Under januari 2014 går vi igenom och filmar hela systemet för att under våren åtgärda de upptäckta felen. Detta är helt nödvändigt för att ventilationen i våra fastigheter skall fungera acceptabelt. Ett större åtgärdsprogram med utbyte av fläktagreggat etc planeras för 2017 då också installation av nytt styr- och reglersystemet är aktuellt.

Utbyte av maskiner i tvättstugorna fortsätter alltefter de inte längre är lönsamma att reparera.

Pumpar, ventiler etc. inom värme/vattensystemet kommer att uppgraderas löpande efter behov.

Ny beställningsomgång av balkongskydd pågår, levereras förhoppningsvis våren/sommaren 2014.

Renoveringen av våra hissars hydraulik och anslutande el samt av hissabinerna invändigt är ett arbete som är krävande både tekniskt och finansiellt. Detta arbete är planerat till 2015-2016.

Omförhandling av fastighetsförvaltningsavtal samt hyresavtal med Blomsterhandel och Mäklare genomförs 2014.

Övrig information

Styrelsen har under 2013 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 lån har omförhandlats och tillsammans med placeringskontot bevakats för att få bästa villkor.

Föreningens ekonomi

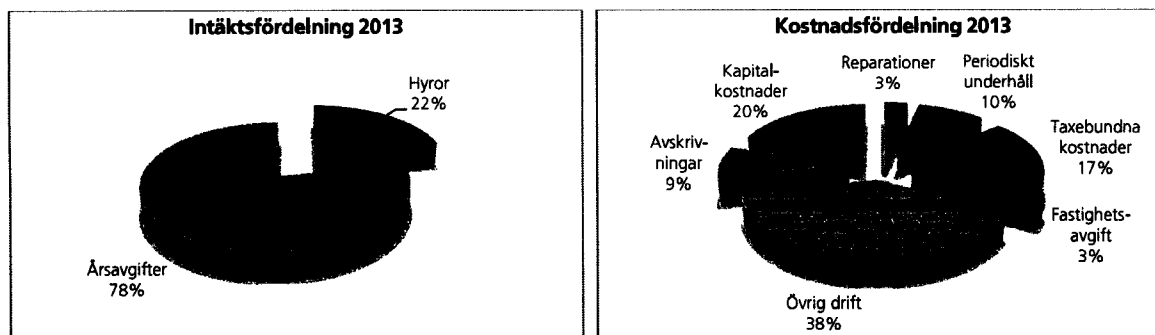
Under året har ett av föreningens tre lån konverterats till årsvis löpande tremånaders ränta. Därmed kommer vi att kunna få fördelar av relativt korta bindningstider och räntenivåer som ligger marginellt under en fast ränta.

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 utgifter för reparationer eller underhållsarbeten. Därför har det inte varit nödvändigt att använda medel från föreningens två placeringskonton, som enligt långtidsplanen reserverats för detta ändamål.

Med hänvisning till årsredovisningen för 2013 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 medlemmarnas månadsavgifter, utan till åtgärder som på sikt kan minska behovet av avgiftshöjningar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	615	616	611
Hyror/m ² hyresrättsyta	607	611	603	605
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 953	5 995	6 365	6 365
Elkostnad/m ² totalyta	25	31	35	35
Värmekostnad/m ² totalyta	66	73	73	86
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	182	160	77

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	309 770
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	261 009
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-450 936
summa balanserat resultat	119 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	623 123
att i ny räkning överförs	742 966

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 517 462	6 509 424
Övriga rörelseintäkter		3 246	14 580
		<u>6 520 708</u>	<u>6 524 004</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 212 875	-828 511
Reparationer		-208 779	-181 238
Periodiskt underhåll		-623 123	0
Taxebundna kostnader		-1 077 996	-1 176 204
Övriga driftskostnader		-782 115	-541 175
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-160 570	-163 350
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-164 556	-274 542
Personalkostnader		-206 029	-208 094
Avskrivningar		-545 836	-562 803
		<u>-4 981 878</u>	<u>-3 935 916</u>
RÖRELSERESULTAT		1 538 830	2 588 088
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		42 536	79 143
Räntekostnader		-1 271 596	-1 752 980
		<u>-1 229 060</u>	<u>-1 673 837</u>
ÅRETS RESULTAT		309 770	914 251



BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	128 502 298	129 030 886
Pågående byggnation Not 4	0	623 123
Maskiner och inventarier Not 5	148 316	165 564
	<u>128 650 614</u>	<u>129 819 573</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	128 654 114	129 823 073
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3
Övriga fordringar	651	210 431
Förutbetalda kostnader Not 6	122 181	97 467
	<u>122 832</u>	<u>307 901</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	6 076 122	4 806 297
	<u>6 076 122</u>	<u>4 806 297</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 198 954	5 114 198
SUMMA TILLGÅNGAR	134 853 067	134 937 271



BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		73 890 373	73 890 373
Upplåtelseavgifter		6 567 843	6 567 843
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 495 258	3 044 322
		<u>83 953 474</u>	<u>83 502 538</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-189 927	-653 242
Årets resultat		309 770	914 251
		<u>119 842</u>	<u>261 009</u>
SUMMA EGET KAPITAL		84 073 316	83 763 547
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	49 063 760	49 135 500
		<u>49 063 760</u>	<u>49 135 500</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	221 120	494 000
Leverantörsskulder		293 238	264 273
Skatteskulder		437 235	522 337
Övriga kortfristiga skulder		94 030	92 590
Upplupna kostnader	Not 10	185 934	222 652
Förutbetalda avgifter och hyror		484 434	442 373
		<u>1 715 991</u>	<u>2 038 225</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 853 067	134 937 271
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	132 483 000	132 483 000
Varav utnyttjad		82 000 000	82 000 000
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).

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

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan och beräknas vara helt avskriven 2085. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,35%
Porttelefon	10 %	10 %
Inventarier	10 %	10 %

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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HyROR		
Årsavgifter	5 090 813	5 087 589
Hysesintäkter	1 426 650	1 421 835
	6 517 462	6 509 424

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	354 911	308 525
Fastighetsskötsel beställning	198 039	232 200
Fastighetsskötsel gård entreprenad	17 505	0
Fastighetsskötsel gård beställ	29 773	18 830
Snöröjning/sandning	9 503	24 132
Mattvätt/Hyrmattor	17 136	17 162
OVK Obl. Ventilationskontroll	402 675	0
Hissbesiktning	7 901	7 510
Bevakning	3 045	1 307
Gemensamma utrymmen	14 375	997
Garage	1 000	0
Gård	15 493	34 458
Serviceavtal	94 629	128 167
Förbrukningsmateriel	37 891	39 876
Störningsjour och larm	9 000	0
Brandskydd	0	15 347
	1 212 875	828 511

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Lokaler	0	19 784
Gemensamma utrymmen	0	12 500
Tvättstuga	54 428	7 497
Sophantering/återvinning	14 041	16 815
Entré/trapphus	0	1 206
Lås	54 450	45 846
VVS	0	3 400
Värmeanläggning/undercentral	5 038	0
Ventilation	22 310	24 286
Elinstallationer	2 684	3 010
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 409	1 409
Hiss	26 043	1 488
Garage/parkering	0	26 782
Skador/klotter/skadegörelse	9 000	0
Vattenskada	1 375	5 670
Övrigt	0	11 546
	208 779	181 238
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	105 000	0
Tak	254 373	0
Garage/parkering	263 750	0
	623 123	0
Taxebundna kostnader		
El	300 591	302 490
Värme	773 667	698 563
Vatten	0	175 151
Grovsopor	3 738	0
	1 077 996	1 176 204
Övriga driftskostnader		
Försäkring	76 773	54 469
Självrisk	0	8 000
Samfällighetsavgift	640 834	416 054
Kabel-TV	64 508	62 652
	782 115	541 175
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 570	163 350

ej

Not 2 fortsättning	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 013	3 450
Tele och datakommunikation	13 661	11 950
Juridiska åtgärder	0	40 700
Inkassering avgift/hyra	1 200	1 800
Hysesförluster	2	0
Revisionsarvode extern revisor	19 625	19 000
Föreningskostnader	1 000	4 280
Styrelseomkostnader	0	2 167
Fritids och Trivselkostnader	4 126	390
Studieverksamhet	0	4 994
Förvaltningsarvode	98 192	125 998
Förvaltningsarvodena övriga	11 375	15 688
Administration	5 946	4 873
Konsultarvode	576	31 836
Föreningsavgifter	0	576
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 840	6 840
	164 556	274 542
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	160 000	165 000
Sociala kostnader	46 029	43 094
	206 029	208 094
Avskrivningar		
Byggnad	528 588	528 588
Förbättringar	0	30 064
Inventarier	17 248	4 151
	545 836	562 803
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 981 878	3 935 916
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	133 294 428	133 294 428
Utgående anskaffningsvärde	133 294 428	133 294 428
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 263 542	-3 704 890
Årets avskrivningar enligt plan	-528 588	-558 652
Utgående avskrivning enligt plan	-4 792 130	-4 263 542
Planenligt restvärde vid årets slut	128 502 298	129 030 886
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 768 958	95 173 595
Taxeringsvärde mark	54 603 082	49 012 000
	146 372 040	144 185 595

Not 3 fortsättning	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	138 800 000	125 800 000
Lokaler	7 572 040	18 385 595
	146 372 040	144 185 595

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	623 123
	0	623 123

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	208 470	77 497
Nyanskaffningar	0	130 973
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	208 470	208 470

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-42 906	-38 755
Årets avskrivningar enligt plan	-17 248	-4 151
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-60 154	-42 906

Redovisat restvärde vid årets slut	148 316	165 563
---	----------------	----------------

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	95 783	72 608
Kabel-TV	16 478	16 124
Bevakning	3 225	3 045
Störningsjour och larm	3 000	3 000
Tele och datakommunikation	3 695	2 690
	122 181	97 467

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt 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	3 495 258	450 936	0	3 044 322
Summa bundet eget kapital	83 953 474	450 936	0	83 502 538
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-189 927	-450 936	914 251	-653 242
Årets resultat	309 770	309 770	-914 251	914 251
Summa fritt eget kapital	119 842	-141 166	0	261 009
Summa eget kapital	84 073 316	309 770	0	83 763 547

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	3 044 322	2 611 765
Reservering enligt stadgar	450 936	432 557
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	3 495 258	3 044 322

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån	2,150 %	8 793 760	9 014 880	Rörligt
SEB BoLån	2,150 %	20 891 120	21 014 620	Rörligt
SEB BoLån	2,150 %	19 600 000	19 600 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		49 284 880	49 629 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-221 120	-494 000	
		49 063 760	49 135 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 179 280 kr.

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	30 299	31 524
Värme	94 427	121 980
Extern revisor	20 000	20 000
Ränta	41 208	49 148
	185 934	222 652


GÖTEBORG den 14, 3 2014


Rut Gunnel Elisabet Ziegler
Ordförande

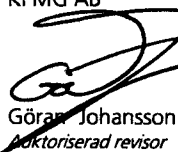

Aage Henrik Lützen
Sekreterare


Maria Christina Keulemans Westlin
Kassör


Hamid Khan Zafar
Fastighetsansvarig


Göran Marcus Romberg
Medlemsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 13 2014
KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lalandia, org. nr 769607-3282

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lalandia för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lalandias finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lalandia för år 2013.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 19 mars 2014

KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	5 166 153	5 090 813	5 090 812
Hyror bostäder	376 338	376 338	376 338
Hyror lokaler	437 095	439 852	447 187
Hyror parkering	284 160	297 260	284 880
Hyror garage	313 200	313 200	313 200
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	3 234	0
	6 576 946	6 520 708	6 512 417

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-363 500	-354 911	-342 000
Fastighetsskötsel beställning	-200 000	-198 039	-165 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-17 505	0
Fastighetsskötsel gård beställ	-20 000	-29 773	-10 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-9 503	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-17 200	-17 136	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-402 675	0
Hissbesiktning	-9 000	-7 901	-9 000
Bevakning	-3 500	-3 045	-7 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-14 375	-2 000
Garage	0	-1 000	0
Gård	-20 000	-15 493	-50 000
Serviceavtal	-100 000	-94 629	-125 000
Förbrukningsmateriel	-35 000	-37 891	-25 000
Störningsjour och larm	-12 300	-9 000	-3 000
Brandskydd	-25 000	0	-2 000
	-827 500	-1 212 875	-790 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-250 000	0	-15 000
Lokaler	0	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-10 000
Tvättstuga	0	-54 428	-5 000
Sophantering/återvinning	0	-14 041	-20 000
Entré/trapphus	0	0	-5 000
Lås	0	-54 450	-20 000
VVS	0	0	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 038	0
Ventilation	0	-22 310	-30 000
Elinstallationer	0	-2 684	-15 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-19 409	0
Hiss	0	-26 043	-20 000
Huskropp utvändigt	0	0	-10 000
Tak	0	0	-20 000
Garage/parkering	0	0	-20 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 000	-5 000
Vattenskada	0	-1 375	0
Övrigt	0	0	-2 000
	-250 000	-208 779	-222 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-100 000	0	-430 000
Lägenhet	-25 000	0	0
Tvättstuga	-45 000	0	0
Entré/trapphus	0	-105 000	0
Installationer	-20 000	0	0
Värmeanläggning	-10 000	0	0
Tak	0	-254 373	0
Garage/parkering	0	-263 750	0
	-200 000	-623 123	-430 000

Taxebundna kostnader

El	-297 000	-300 591	-300 000
Värme	-750 000	-773 667	-700 000
Vatten	0	0	-180 000
Grovsopor	-5 000	-3 738	-10 000
	-1 052 000	-1 077 996	-1 190 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-81 000	-76 773	-53 000
Samfällighetsavgift	-416 200	-640 834	-416 200
Kabel-TV	-65 900	-64 508	-62 700
	-563 100	-782 115	-531 900

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-225 814	-185 830	-313 060
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	25 260	0
	-225 814	-160 570	-313 060

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-2 013	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-4 000
Tele och datakommunikation	-13 000	-13 661	-13 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 200	0
Hyresförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 625	-20 000
Föreningskostnader	-5 000	-1 000	-10 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	-4 126	0
Förvaltningsarvode	-102 000	-98 192	-104 600
Förvaltningsarvoden övriga	-12 000	-11 375	-5 000
Administration	-6 000	-5 946	-10 000
Konsultarvode	0	-576	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 840	-7 000
	-172 000	-164 556	-200 600

Personalkostnader

Styrelsearvode	-165 000	-160 000	-165 000
Arbetsgivaravgifter	-51 843	-46 029	-44 000
	-216 843	-206 029	-209 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-528 588	-528 588	-528 600
Förbättringar	0	0	-30 000
Inventarier	-17 248	-17 248	-4 100
	-545 836	-545 836	-562 700

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-4 053 093 -4 981 878 -4 449 260

RÖRELSERESULTAT

2 523 853 1 538 830 2 063 157

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	37 000	42 517	20 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Låneräntor	-1 480 000	-1 270 388	-1 550 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 108	0
Övriga räntekostnader	0	-100	0
	-1 443 000	-1 229 060	-1 530 000

RESULTAT

1 080 853 309 770 533 157