

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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. Föreningens andel är 37 %. 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 försäkrade via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

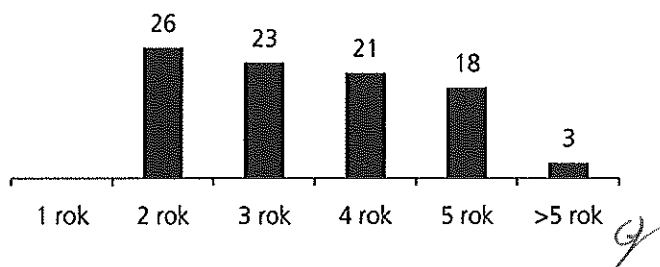
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9620 kvadratmeter, varav 8596 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1024 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Blomsterhandel - Elenore Skoglund	61 kvm	2014-09-03
Cafe Lungbergs - Jan-Olof Lungbergs	120 kvm	2015-12-31
Mäklare - Hisingskontoret	95 kvm	2014-02-15

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Takbesiktning	2011	Takbesiktning är genomförd och åtgärder kommer att genomföras 2012.
Staketet utanför Vingalandsgatan	2011	Under renoveringen av Sörhallen så skadades staketet. Detta är åtgärdat.
Tvättmaskin	2011	En ny tvättmaskin är inköpt och placerad på Sörhallstorget 31
Entrélampor	2011	Samtliga entrélampor är utbyta mot nya lampor.
Ventilation	2011	Vi har haft en större genomgång av vårt ventilationssystem. Flertalet fel hittades och alla dessa är åtgärdade.
Nya luckor till alla soprum	2011	Dessa har rensats då det fanns stopp på flera platser. Samtidigt byttes flera ledningar ut i källaren.
Dagvattenledningar	2011	
Porttelefoner	2011	Flera porttelefoner har bytts ut
Garaget	2011	
Entredörrar	2011	Betongen på väggarna samt pelare har reparerats. Linjer på marken har fyllts i och golvet har tvättats. Alla dörrar har slipats och målats. De dörrar som hade drabbats av röta har blivit reparerade.
Ommålning fasader	2008 - 2009	Garanti 2 år från slutdatum
Planerad åtgärd	År	Kommentar
OVK	2012	Obligatorisk ventilationskontroll
Fasaderna	2012	Förbättringar av det arbetet som genomfördes 2009.
Fontänen på Sörhallstorget	2012	Den skall renoveras.
Styr- och reglersystem	2012-2013	Vi behöver mer lättillgängligt och effektivt system
Värme-, vattenpumpar etc	2012-2014	Pumpar har börjat gå sönder. Osäker drift.
Tvättmaskiner bytes	2012-2016	Successivt utbyte vid för dyr reparation
Ventilation	2013-2014	Fläktaggregat etc. behöver förnyas
Hissarna	2015-2016	Samtliga hissar skall renoveras

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	GUAB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 87 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingemar Daniel Nilsson	Ordförande
Annette Ruuth Lindström	Sekreterare
Henrik Lützen	Kassör
Lars-Elof Angervall	Fastighetsansvarig
Rut Gunnel Elisabet Ziegler	Ledamot
Emil Juhani Nauska	Ledamot

Christer Ahlberger	Suppleant
Eva Ingrid Maria Johansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingemar Daniel Nilsson, Eva Ingrid Johansson, Annette Ruuth Lindström, Lars-Elof Angervall och Christer Ahlberger.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Jonas Wannebo	
Malin Niklasson	
Matthew Oliver	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Entréer och garageport har rengjorts och ytbehandlats. Garaget nedre väggar och pelare har renoverats för att skydda mot vatten och salt från bilarna. Nya dagvattenrör har installerats för att minska läckor och stopp. Tätningar har gjorts runt kända läckor i bjälklag vid stuprännor och kabelgenomföringar. Utebelysning vid entréer har bytts ut beroende på slitna kopparhöljen och armaturer. Elkontakter har gjorts om på gårdarna för julgranar etc. Trasigt golv vid sopsug har ersatts med klinkergolv. Cirkulationspump och värmeregulator i värmecentral har ersatts med nya. Sanering har genomförts i förråd och andra utrymmen som berörts av översvämningen i dec. 2011. Dokumentstruktur (ej ritningar) för fastighetsområdet har implementerats. Avtal och rutiner har analyserats och uppdaterats.

2010 blev Brf Lalandia stämd av en medlem p g a caféverksamhet i föreningens affärslokaler. Styrelsens och Brf Lalandias advokats bedömning är att föreningen inte kommer att påverkas i någon större utsträckning av processen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fasadmålningen kommer att kompletteras under våren 2012 enligt besiktning och synpunkter från medlemmarna. Taken kommer att renoveras enligt de viktigaste punkterna från takbesiktningen våren 2011. Ersättning av tvättmaskiner kommer att fortsätta allteftersom de gamla maskinerna går sönder. Fontänens yttre genomrinning kommer förbättras, för att undvika vattenansamling. Efter 20 års användning behöver vissa funktioner i anläggningen renoveras eller ersättas. Ett antal prioriterade områden kommer att beredas för beslut såsom styr- och reglersystem för värme och ventilation, nya ventilationsaggregat, uppgradering av utrustning i undercentralerna, underhåll eller totalrenovering av uppgångar etc.

Efter översvämningen i dec. 2011 kommer att antal åtgärder att beredas och beslutas för att från föreningens sida framdeles motverka översvämning vid höga vattenstånd, kraftiga skyfall etc. Parallellt sker dialog om översvämningssaker och åtgärder vad gäller Vattenverkets avlopp. Mer långsiktigt kommer investeringar att göras i hissar med ny hydraulik och kopplad el samt renovering av hisskorgar. Nya elinstallationer för lysrör etc. ligger också i planen.

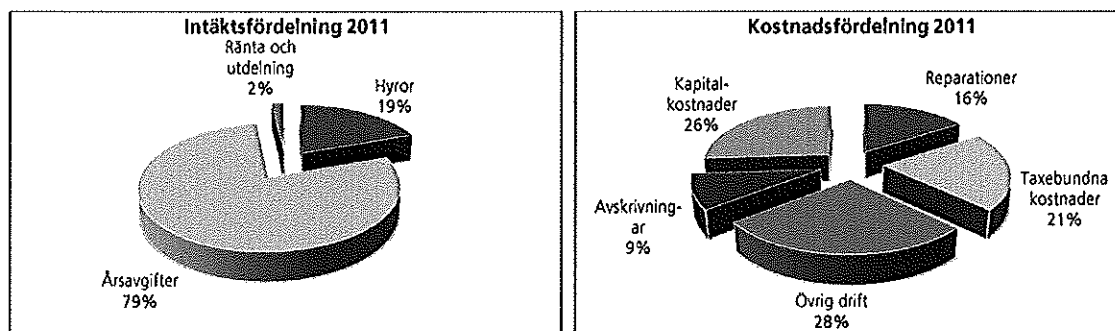
Övrig information

Styrelsens arbete att ständigt förbättra BRF Lalandias verksamhet har fortsatt under 2011. Själva arbetet har delats in i tre delar, Ekonomi, Fastighet och Medlemmar. Styrelsen har under året; - Digitaliserat så mycket material som möjligt - Skapat automatiska svar på email där mottagaren får svar på de vanligaste frågorna. - Förbättrat informationen på hemsidan, www.lalandia.se. - Haft en tätare och mer aktiv kommunikation med leverantörer för att öka kvalitén. - Fortsatt arbetet med att effektivisera och förenkla så mycket som möjligt. - Övervakat BRF Lalandias lån samt placeringskonto och arbetat för de bästa möjliga villkoren. - Skapat en 5-årsplan för ekonomin. - Genomfört ett antal renoveringar och förbättringar i fastigheten. I slutet av 2011 hade BRF Lalandia en översvämning i samtliga källarutrymmen. Arbetet med att sanera och rengöra all utrymmen färdigställdes februari 2012. Kostnaderna för detta täcks av BRF Lalandias försäkring.

Föreningens ekonomi

Budgetåret har kännetecknats av relativt stor volatilitet av rörliga bolåneräntan, delvis beroende av marknaden, delvis av bankernas krav om ökande marginaler. BRF Lalandia har under året kunnat dra vissa ekonomiska fördelar av att fortsätta med en rörlig ränta på dess bolån. Tack vara smidiga byten av hyresgäster i två av föreningens affärslokaler och noggrann kostnadskontroll av pågående renovations och reparationsarbeten, har intäkter samt övriga fasta och rörliga kostnader hållits, i stort, konstanta. Då föreningens räntekostnader utgör den i särklass största kostnadskategorin, och med tanke på bolåneräntornas förväntade volatilitet, är således en reduktion av kostnadernas räntekänslighet av mycket stor vikt. Till detta kommer behovet av större underhållsarbeten på medel och lång sikt (se också avsn. Fastighet). Styrelsen har därför påbörjat arbetet med att skapa en långsiktig ekonomisk plan, vars syfte i första hand bör vara att minimera behovet av avgiftshöjningar medan värdet av föreningens tillgångar succesivt höjs. Som ett första steg har Styrelsen beslutat att fördela årets tillfälliga överskott av likvida medel på två huvudområden: 1. Underhåll, reparation och renovation (uppdelat på löpande och planerade framtida arbeten) samt 2. Amortering av bolån, således att tre månadsintäkter plus en genomsnittlig buffert om ca 200 kkr ständigt hålls i beredskap för oförutsedda utgifter till underhåll och reparation, medan årets tillfälliga likviditetsöverskott om ca 4.5 mkr fördelas på en avsättning om 1.8 mkr till framtida underhålls-, reparations- eller renovationsarbeten, samt en engångsamortering om 2.7 mkr av föreningens bolån.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8596 kvm bostäder och 1024 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	616	611	587	586
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 358	1 363	1 231	832
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 365	6 365	6 713	6 850
Elkostnad/kvm totalyta	35	35	36	35
Värmekostnad/kvm totalyta	73	86	72	66
Kapitalkostnader/kvm totalyta	160	77	111	255

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	210 986
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	886
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-432 557
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-220 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -220 685

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



RESULTATRÄKNING **2011** **2010**
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	6 357 923	6 254 635
Övriga rörelseintäkter		6 826	216 710
		<u>6 364 749</u>	<u>6 471 345</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-682 322	-636 199
Reparationer		-353 485	-233 691
Periodiskt underhåll		-579 688	0
Taxebundna kostnader		-1 248 525	-1 174 377
Övriga driftskostnader		-533 218	-547 179
Fastighetskost/Årsavgift		-302 322	-300 047
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-273 997	-299 633
Personalkostnader		-208 094	-254 955
Avskrivningar		-561 418	-400 074
		<u>-4 743 068</u>	<u>-3 846 154</u>

RÖRELSERESULTAT **1 621 681** **2 625 191**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		124 387	32 276
Räntekostnader		-1 535 082	-743 203
		<u>-1 410 695</u>	<u>-710 927</u>

ÅRETS RESULTAT **210 986** **1 914 264**

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	129 589 538
Pågående byggnation	Not 4	368 750
Maskiner och inventarier	Not 5	38 741
		<u>129 997 029</u>
		<u>130 148 188</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		3 500
		<u>3 500</u>
		<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	130 000 529	130 151 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Övriga fordringar		510 879
Förutbetalda kostnader	Not 6	21 573
Upplupna intäkter		0
		<u>532 452</u>
		<u>488 814</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB		6 554 295
		<u>6 554 295</u>
		<u>6 225 940</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 086 747	6 714 754
SUMMA TILLGÅNGAR	137 087 276	136 866 443

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		73 890 373	73 890 373
Uppfåtelseavgifter		6 567 843	6 567 843
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 611 765	1 697 208
		<u>83 069 981</u>	<u>82 155 424</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-431 671	-1 431 378
Årets resultat		210 986	1 914 264
		<u>-220 685</u>	<u>482 886</u>
SUMMA EGET KAPITAL		82 849 296	82 638 310
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	52 697 380	52 697 380
		<u>52 697 380</u>	<u>52 697 380</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		162 755	203 854
Skatteskulder		602 369	502 208
Övriga kortfristiga skulder		0	115 344
Upplupna kostnader	Not 10	292 764	268 623
Förutbetalda avgifter och hyror		482 713	440 724
		<u>1 540 601</u>	<u>1 530 753</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		137 087 276	136 866 443
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).

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

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,35%	0,35 %
Porttelefon	10 %	10 %
Inventarier (Electrolux-tvättmaskin)	10 %	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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 099 166	5 055 151
Hysesintäkter	1 258 757	1 199 484
	6 357 923	6 254 635

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	312 725	328 333
Fastighetsskötsel enl beställn	128 622	0
Fastighetsskötsel gård beställ	24 396	0
Snöröjning/sandning	14 939	45 364
Städning entreprenad	13 006	37 800
Mattvätt/Hyrmattor	24 824	14 755
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	33 750
Hissbesiktning	7 290	7 090
Bevakning	7 393	9 000
Gemensamma utrymmen	1 256	0
Gård	18 035	32 949
Serviceavtal	84 263	79 555
Förbrukningsmateriel	36 572	31 773
Störningsjour och larm	9 000	0
Brandskydd	0	15 831
	682 322	636 199

Not 2 forts	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	10 408	0
Hyreslägenheter	0	5 767
Tvättstuga	4 481	35 663
Sophantering/återvinning	23 562	7 223
Entré/trapphus	10 000	0
Lås	62 065	7 955
VVS	4 912	51 178
Ventilation	81 442	82 623
Elinstallationer	13 257	6 819
Hiss	8 632	0
Tak	15 000	0
Garage/parkering	102 486	23 770
Skador/klotter/skadegörelse	8 213	3 850
Vattenskada	9 027	8 477
Övrigt	0	366
	353 485	233 691
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	245 063	0
Elinstallationer	98 375	0
Garage/parkering	236 250	0
	579 688	0
Taxebundna kostnader		
El	336 262	340 001
Värme	706 993	829 841
Vatten	197 223	0
Sophämtning/renhållning	8 047	0
Grovsopor	0	4 535
	1 248 525	1 174 377
Övriga driftskostnader		
Försäkring	58 352	52 318
Samfällighetsavgift	413 362	413 395
Kabel-TV	61 504	81 466
	533 218	547 179
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	302 322	300 047

Not 2 Forts.	2011	2010
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 650	0
Medlemsinformation	3 111	0
Tele och datakommunikation	18 311	15 868
Juridiska åtgärder	0	36 875
Inkassering avgift/hyra	0	2 700
Revisionsarvode extern revisor	17 875	28 875
Föreningskostnader	5 734	6 761
Styrelseomkostnader	3 596	26 750
Fritids och Trivselkostnader	417	0
Förvaltningsarvode	108 174	109 374
Förvaltningsarvodena övriga	71 445	2 375
Administration	6 581	4 920
Korttidsinventarier	0	2 296
Konsultarvode	28 263	56 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 840	6 840
	273 997	299 633
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	165 000	194 000
Sociala kostnader	43 094	60 955
	208 094	254 955
Avskrivningar		
Byggnad	528 588	370 011
Förbättringar	30 063	30 063
Inventarier	2 767	0
	561 418	400 074
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 743 068	3 846 154
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
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	-3 146 240	-2 746 166
Årets avskrivningar enligt plan	-558 651	-400 074
Utgående avskrivning enligt plan	-3 704 890	-3 146 240
Planenligt restvärde vid årets slut	129 589 538	130 148 188
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 173 595	95 173 595
Taxeringsvärde mark	49 012 000	49 012 000
	144 185 595	144 185 595

Not 3 Forts.	2011	2010
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	125 800 000	125 800 000
Lokaler	18 385 595	18 385 595
	144 185 595	144 185 595
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	368 750	0
	368 750	0
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 988	35 988
Nyanskaffningar	41 509	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	77 497	35 988
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-35 988	-35 988
Årets avskrivningar enligt plan	-2 767	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-38 755	-35 988
Redovisat restvärde vid årets slut	38 742	0
Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	15 663	15 076
Bevakning	2 910	5 790
Försäkringspremie	0	54 000
Störningsjour och larm	3 000	0
	21 573	74 866

Not 7

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 enligt not nedan	2 611 765	914 557	0	1 697 208
Summa bundet eget kapital	83 069 981	914 557	0	82 155 424
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-431 671	-914 557	1 914 264	-1 431 378
Årets resultat	210 986	210 986	-1 914 264	1 914 264
Summa ansamlad förlust	-220 685	-703 571	0	482 886
Summa eget kapital	82 849 296	210 986	0	82 638 310

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	1 697 208	1 868 208
Reservering enligt stadgar	432 557	889 000
Reservering enligt stämmobeslut	482 000	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 060 000
Vid årets slut	2 611 765	1 697 208

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån	3,290 %	9 014 880	9 014 880	Rörligt
SEB BoLån	3,210 %	24 082 500	24 082 500	Rörligt
SEB BoLån	3,290 %	19 600 000	19 600 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		52 697 380	52 697 380	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	0	0
	52 697 380	52 697 380

Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER	2011-12-31	2010-12-31
El	38 663	37 841
Värme	82 711	139 912
Extern revisor	20 000	20 000
Ränta	52 386	60 187
Lås	0	2 206
Vattenskada	0	8 477
	<u>193 760</u>	<u>268 623</u>
Försäkrings Arbetsgivareavgift och källskatt	4 352	0
	<u>94 652</u>	<u>0</u>
	<u>292 764</u>	<u>268 623</u>

GÖTEBORG den 15/05 2012

Ingemar Daniel Nilsson
Ordförande

Annette Ruuth Lindström
Sekreterare

Henrik Lützen
Kassör

Lars-Elof Angervall
Fastighetsansvarig

Emil Juhani Nauska
Ledamot

Rut Gunnel Elisabet Ziegler
Ledamot

^{Väg}
Min revisionsberättelse har lämnats den 13/6 2012

KPMG AB

Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Anders
Daniel Nilsson
Bull
2012-06-13



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lalandia för år 2011.

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 företaget 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 bolagets 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lalandia för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

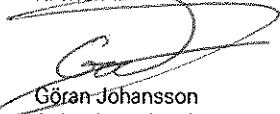
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 13/6 2012

KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor