

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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 fullvärdesförsäkrade via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

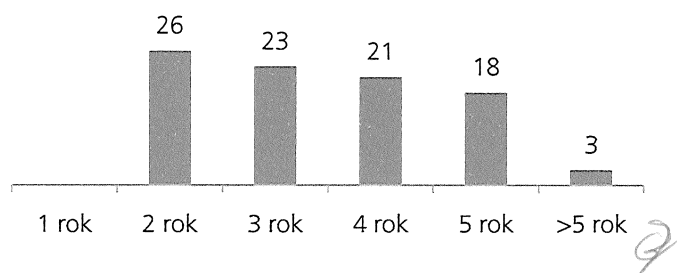
Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1993.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt samt 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 underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppgångar	2012 - 2013	Uppsnygning påbörjad 2012, slut förres 2013
Takförbättring	2012	Takreparation och komplettering gjord enligt besiktning
Ventilation	2011	Vi har haft en större genomgång av vårt ventilationssystem. Flertalet fel hittades och alla dessa är åtgärdade.
Entrélampor	2011	Samtliga entrélampor är utbytta mot nya lampor.
Ommålning fasader	2011 - 2013	Kompletteringsmålning påbörjad 2012, slutföres 2013
Tvättstugors utrustning	2011 - 2017	Förnyelse av maskiner när reparation är olönsam. Flera maskiner anskaffade 2012. Slutfört omkring år 2017.
Garaget	2011	Betongen på väggarna samt pelare har reparerats. Linjer på marken har fyllts i och golvet har tvättats.
Dagvattenledningar	2011	Dessa har rensats då det fanns stopp på flera platser. Samtidigt byttes flera ledningar ut i källaren.
Entrédörrar	2011	Alla dörrar har slipats och målats. De dörrar som hade drabbats av röta har blivit reparerade.
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
Ventilation OVK, med beslutade åtgärder	2013	Obligatorisk kontroll var 3-4 år
Hissarna	2015-2016	Samtliga hissar skall renoveras
Styr- och reglersystem	2017-2018	Vi behöver mer lättillgängligt och effektivt system
Ventilation, systemförbättring	2017-2018	Fläktaggregat etc. behöver förnyas

Förvaltning



### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	GUAB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 87 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Rut Gunnel Elisabet Ziegler	Ordförande
Emil Juhani Nauska	Sekreterare
Aage Henrik Lützen	Kassör
Hamid Khan Zafar	Fastighetsansvarig
Maria Christina Keulemans	Ledamot

Annika Charlotta Olofsson

Suppleant

Jannesson

Christer Ahlberger

Suppleant

Lars-Elof Angervall

Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars-Elof Angervall, Aage Henrik Lützen, Emil Juhani Nauska, Rut Gunnel Elisabet Ziegler, Christer Ahlberger och Annika Charlotta Olofsson Jannesson

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Göran Johansson

Ordinarie Extern

KPMG AB

### Valberedning

Jonas Wannebo

Sofie Funevik

Matthew Oliver

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-20.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har 7 bostadsrätter bytt ägare.

Den stämningssprocess som en medlem startat mot Brf Lalandia med anledning av caféverksamheten har avslutats utan att föreningen åsamkats några kostnader.

Pål Svenssons fontän Vägen till Havet renoverades under året i samråd med konstnären.

Föreningens mycket aktiva trädgårdsgrupp har vårdat fastigheternas inngårdar och genomfört ett antal åtgärder för att försköna och bevara dem, detta arbete fortsätter 2013.

På fastighetssidan började året med slutsanering efter den stora översvämningen den 10/12 2011 samt utredningar om anläggningens respektive avloppssystemets status. Anläggningen hade inga synbara brister som kunnat orsaka översvämningen enligt konsultrapport. Focus lades därför på avloppssystemet, då mycket talade för att

dagvatten/älvvatten trängt in i avloppssystemet och med befintligt avlopp tryckts upp i fastighetens avloppsbrunnar och andra öppningar i källarplan. Efter kontakt med Vattenverket framgick att Eriksbergs Samfällighet var ansvariga för avloppssystemen utanför våra byggnader. Utredning om problemen startades i april 2012 under ledning av Samfälligheten och man har ännu inte kunnat fastställa orsaker och åtgärdsplan.

En mindre översvämning med efterföljande sanering inträffade i början på maj 2012. Orsaken fastställdes till att Vattenverkets pumpstation på Östra Eriksbergsgatan inte fungerat. En mer begränsad sanering behövde göras denna gång och arbetet var avslutat på några veckor.

Underhållsplanen uppdaterades efter en selektiv genomgång av anläggningen med företaget Incit. Vissa stora investeringar senarelades, då lönsamheten kunde ifrågasättas. Nästa uppdatering av anläggningsplan om 3-4 år.

En uppsnygning av trappuppgångarna har startats under året. Genom åtgärderna räknar vi med att uppgångarna skall hålla måttet ännu 7-10 år. Några maskiner i tvättstugorna har bytts ut då reparation varit olönsam. Fasaderna har delvis kompletteringsmålats 2012 efter besiktningens protokoll. Nya balkongskydd har levererats i en första beställningsomgång. Anläggningens samtliga tak har reparerats och kompletterats enligt modern standard och enligt besiktningens protokoll. I undercentralen har ventil bytts ut för att minska buller och förbättra funktion. Kontakt har tagits med Bredbandsbolaget, som medverkade när anläggningen kom till, angående statusen på föreningens kabelburna kommunikation. Enligt bolaget var man framsynt vid projekteringen av kabelsystemet (fiberoptik m m) och vi har en relativt god situation vad gäller datakommunikation. Investeringar prioriteras inte till detta område tills vidare.

Egen brandskyddskontroll har startats. Den utgör en del i det förebyggande brandskyddet, som i övrigt utförs av GBG Brandservice enligt avtal.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Orsaken till översvämningen 2011 har fortsatt följs upp, problemen ligger i avloppssystem runt våra byggnader. Styrelsen har bevakat det fortsatta arbetet och de åtgärder som kommun respektive Eriksbergs Samfällighet gjort och kommer att göra för att eliminera orsakerna, förhindra en upprepning och trygga våra fastigheter inför framtida störningar vid extrema oväder och när Göta Älv svämmar över alla gränser. Slutförande av utredningen om Samfällighetens avloppssystem runt våra byggnader förväntar vi oss i början av 2013.

En obligatorisk ventilationskontroll OVK kommer att genomföras under våren 2013. I anslutning görs ett antal reparationer och förbättringar. Systemet skall efter dessa arbeten ha bättre funktion och medlemmar med ventilationsproblem skall ha fått svar och förslag på lösning, om sådan är möjlig. Mer långsiktigt kommer fläktaggregat etc. att ersättas för att vi skall komma in i ett bättre ventilationssystem. Installationen av det redan tidigare planerade nya styr- och reglerystemet har flyttats och lagts i anslutning till förnyelsen av ventilationssystemet. Installationerna planeras ske år 2017.

Samtliga trappuppgångar skall vara uppsnyggade och klara första halvåret 2013. Utbytet av maskinerna i tvättstugorna kommer att fortsätta successivt och alla maskiner beräknas vara utbytta inom 5 år. Pumpar, ventiler etc. inom värme/vattensystemet kommer att uppgraderas löpande efter behov. Resterande kompletteringsmålning av fasader, balkonger i markplan m m kommer att göras under april-juni 2013. Målare engagerad via GUAB kommer att utföra arbetet, för att underlätta kontakter och uppföljning. Ny beställningsomgång för balkongskydd startas under februari 2013 med målet att alla leveranser skall kunna slutföras innan midsommar samma år.

Den tidigare aviserade renoveringen av våra hissars hydraulik och anslutande el ligger fast år 2015-2016. Samtidigt skall alla hisskabiner renoveras invändigt. Eftersom hissarbetena är krävande både tekniskt och finansiellt och för att minimera störningar för de boende, har andra större aktiviteter i planen lagts antingen före eller efter hissprojektet. Detta för att fördela belastningen på flera år.

#### **Övrig information**

Styrelsen har under 2012 fortsatt arbetet med att förbättra Brf Lalandias verksamhet. Arbetet har delats in i tre delar: ekonomi, fastighet och medlemmar. Digitalisering av allt material har fortsatt liksom ambitionen att effektivisera arbetet. Föreningens lån och placeringskonto har bevakats för att få bästa villkor och därigenom har föreningen även kunnat amortera.

### Föreningens ekonomi

Första steget av Styrelsens långsiktiga ekonomiska plan som omfattar dels en minskning av föreningens bostadslån, dels upprättandet av en långsiktig underhållsplan med motsvarande budget, genomfördes i slutet av mars 2012. När Den totala lånesumman minskades från 52 miljoner kronor till 49.5 miljoner kronor genom en engångsamortering.

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

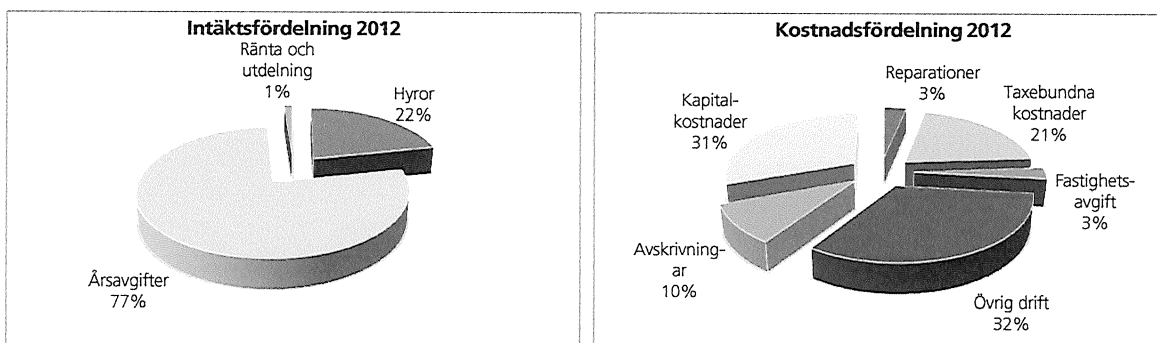
Under året har arbetet med föreningens långsiktiga underhållsplan avslutats och integrerats i budgeten för 2013/14 och framöver. Detaljerna i underhållsplanen speglas numera direkt i budgeten i den mån SBC:s standard kontoplan tillåter det. Därmed förbättras möjligheterna för att styra föreningens ekonomi avsevärt.

Drygt 50 % av föreningens bostadslån om totalt 49.5 miljoner kronor konverterades under året till årsvis löpande tremånaders ränta. Vid konverteringen av resterande lån i januari 2013 kommer liknande villkor att krävas. Således kommer vi att kunna få fördelar av relativt korta bindningstider och räntenivåer som ligger marginellt under en fast ränta.

Med hänvisning till årsberättelsen för 2012/13 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, 8 596 kvm bostäder och 1 024 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	615	616	611	587
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 377	1 358	1 363	1 231
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 995	6 365	6 365	6 713
Elkostnad/kvm totalyta	31	35	35	36
Värmekostnad/kvm totalyta	73	73	86	72
Kapitalkostnader/kvm totalyta	182	160	77	111

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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	914 251
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-220 685
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-432 557
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>261 009</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **261 009**

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 509 424	6 357 923
Övriga rörelseintäkter		14 580	6 826
		<b>6 524 004</b>	<b>6 364 749</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-828 511	-682 322
Reparationer		-181 238	-353 485
Periodiskt underhåll		0	-579 688
Taxebundna kostnader		-1 176 204	-1 248 525
Övriga driftskostnader		-541 175	-533 218
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-163 350	-302 322
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-274 542	-273 997
Personalkostnader		-208 094	-208 094
Avskrivningar		-562 803	-561 418
		<b>-3 935 916</b>	<b>-4 743 068</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 588 088</b>	<b>1 621 681</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		79 143	124 387
Räntekostnader		-1 752 980	-1 535 082
		<b>-1 673 837</b>	<b>-1 410 695</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>914 251</b>	<b>210 986</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	129 030 886	129 589 538
Pågående byggnation Not 4	623 123	368 750
Maskiner och inventarier Not 5	165 564	38 741
	<u>129 819 573</u>	<u>129 997 029</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>129 823 073</b>	<b>130 000 529</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Övriga fordringar	210 431	510 879
Förutbetalda kostnader Not 6	97 467	21 573
	<u>307 901</u>	<u>532 452</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
SBC klientmedel i SHB	4 806 297	6 554 295
	<u>4 806 297</u>	<u>6 554 295</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 114 198</b>	<b>7 086 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>134 937 271</b>	<b>137 087 276</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		73 890 373	73 890 373
Upplåtelseavgifter		6 567 843	6 567 843
Fond för yttre underhåll	Not 8	3 044 322	2 611 765
		<b>83 502 538</b>	<b>83 069 981</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-653 242	-431 671
Årets resultat		914 251	210 986
		<b>261 009</b>	<b>-220 685</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>83 763 547</b>	<b>82 849 296</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	49 135 500	52 697 380
		<b>49 135 500</b>	<b>52 697 380</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	494 000	0
Leverantörsskulder		264 273	162 755
Skatteskulder		522 337	602 369
Upplupna kostnader	Not 10	315 242	292 764
Förutbetalda avgifter och hyror		442 373	482 713
		<b>2 038 225</b>	<b>1 540 601</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>134 937 271</b>	<b>137 087 276</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	132 483 000	132 483 000
Varav Utnyttjad		82 000 000	82 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

*g*

### 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 askriven år 2085. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,35%	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

##### ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2012	2011
Årsavgifter	5 087 589	5 099 166
Hysesintäkter	1 421 835	1 258 757
	<b>6 509 424</b>	<b>6 357 923</b>

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

###### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	308 525	312 725
Fastighetsskötsel enl beställn	232 200	128 622
Fastighetsskötsel gård beställ	18 830	24 396
Snöröjning/sandning	24 132	14 939
Städning entreprenad	0	13 006
Mattvätt/Hyrmattor	17 162	24 824
Hissbesiktning	7 510	7 290
Bevakning	1 307	7 393
Gemensamma utrymmen	997	1 256
Gård	34 458	18 035
Serviceavtal	128 167	84 263
Förbrukningsmateriel	39 876	36 572
Störningsjour och larm	0	9 000
Brandskydd	15 347	0
	<b>828 511</b>	<b>682 322</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	10 408
Lokaler	19 784	0
Gemensamma utrymmen	12 500	0
Tvättstuga	7 497	4 481
Sophantering/återvinning	16 815	23 562
Entré/trapphus	1 206	10 000
Lås	45 846	62 065
VVS	3 400	4 912
Ventilation	24 286	81 442
Elinstallationer	3 010	13 257
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 409	0
Hiss	1 488	8 632
Tak	0	15 000
Garage/parkering	26 782	102 486
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 213
Vattenskada	5 670	9 027
Övrigt	11 546	0
	<b>181 238</b>	<b>353 485</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	0	245 063
Elinstallationer	0	98 375
Garage/parkering	0	236 250
	<b>0</b>	<b>579 688</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	302 490	336 262
Värme	698 563	706 993
Vatten	175 151	197 223
Sophämtning/renhållning	0	8 047
	<b>1 176 204</b>	<b>1 248 525</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	54 469	58 352
Självrisk	8 000	0
Samfällighetsavgift	416 054	413 362
Kabel-TV	62 652	61 504
	<b>541 175</b>	<b>533 218</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>163 350</b>	<b>302 322</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	3 450	3 650
Medlemsinformation	0	3 111
Tele och datakommunikation	11 950	18 311
Juridiska åtgärder	40 700	0
Inkassering avgift/hyra	1 800	0
Revisionsarvode extern revisor	19 000	17 875
Föreningskostnader	4 280	5 734
Styrelseomkostnader	2 167	3 596
Fritids och Trivselkostnader	390	417
Studieverksamhet	4 994	0
Förvaltningsarvode	125 998	108 174
Förvaltningsarvoden övriga	15 688	71 445
Administration	4 873	6 581
Konsultarvode	31 836	28 263
Föreningsavgifter	576	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 840	6 840
	<b>274 542</b>	<b>273 997</b>
 <b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft anställd personal		
 <b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	165 000	165 000
Sociala kostnader	43 094	43 094
	<b>208 094</b>	<b>208 094</b>
 <b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	528 588	528 588
Förbättringar	30 064	30 063
Inventarier	4 151	2 767
	<b>562 803</b>	<b>561 418</b>
 <b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 935 916</b>	<b>4 743 068</b>
 <b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	133 294 428	133 294 428
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>133 294 428</b>	<b>133 294 428</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-3 704 890	-3 146 240
Årets avskrivningar enligt plan	-558 652	-558 651
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 263 542</b>	<b>-3 704 890</b>
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>129 030 886</b>	<b>129 589 538</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	95 173 595	95 173 595
Taxeringsvärde mark	49 012 000	49 012 000
	<b>144 185 595</b>	<b>144 185 595</b>

	2012	2011
<b>Not 3 forts</b>		
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	125 800 000	125 800 000
Lokaler	18 385 595	18 385 595
	<b>144 185 595</b>	<b>144 185 595</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Vid årets början	368 750	0
Årets aktivering	254 373	368 750
	<b>623 123</b>	<b>368 750</b>
<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	77 497	35 988
Nyanskaffningar	130 973	41 509
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>208 470</b>	<b>77 497</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-38 755	-35 988
Årets avskrivningar enligt plan	-4 151	-2 767
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 906</b>	<b>-38 755</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>165 564</b>	<b>38 742</b>
<b>Not 6</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV	16 124	15 663
Bevakning	3 045	2 910
Fastighetsförsäkring	64 852	0
Störningsjour och larm	3 000	3 000
Anticimex	7 756	0
Tele och datakommunikation	2 690	0
	<b>97 467</b>	<b>21 573</b>

*gj*

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	3 044 322	432 557	0	2 611 765
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>83 502 538</b>	<b>432 557</b>	<b>0</b>	<b>83 069 981</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-653 242	-432 557	210 986	-431 671
Årets resultat	914 251	914 251	-210 986	210 986
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>261 009</b>	<b>481 694</b>	<b>0</b>	<b>-220 685</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>83 763 547</b>	<b>914 251</b>	<b>0</b>	<b>82 849 296</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	2 611 765	1 697 208
Reservering enligt stadgar	432 557	432 557
Reservering enligt stämmobeslut	0	482 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 044 322</b>	<b>2 611 765</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB BoLån	2,590 %	9 014 880	9 014 880	Rörligt
SEB BoLån	3,560 %	21 014 620	24 082 500	Rörligt
SEB BoLån	2,590 %	19 600 000	19 600 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 629 500</b>	<b>52 697 380</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-494 000</b>	<b>0</b>	
		<b>49 135 500</b>	<b>52 697 380</b>	


**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
El	31 524	38 663
Värme	121 980	82 711
Extern revisor	20 000	20 000
Ränta	49 148	52 386
Försäkring	0	4 352
Arbetsgivaravgifter och källskatt	92 590	94 652
	<b>315 242</b>	<b>292 764</b>

GÖTEBORG den 25/3 2013

  
Rut Gunnel Elisabet Ziegler  
Ordförande

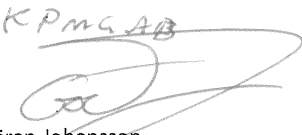
  
Emil Juhani Nauska  
Sekreterare

  
Aage Henrik Lützen  
Kassör

  
Hamid Khan Zafar  
Fastighetsansvarig

  
Maria Christina Keulemans  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2013

KPMG AB  
  
Göran Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lalandia för år 2012.

#### *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 Brf Lalandias finansiella ställning per den 31 december 2012 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 Brf Lalandia för år 2012.

#### *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 revisionssed 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 vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

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

Göteborg 2013-03-29

KPMG AB



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor