



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
LALANDIA



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2019.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Styrelsen

Elvir Dzanic	Ledamot
Taisto Michael Karjalainen	Ledamot
Maria Christina Keulemans Westlin	Ledamot
Aage Henrik Lützen	Ledamot
Rut Gunnel Elisabet Ziegler	Ledamot

Shahram Afsar Nazari	Suppleant
Matthias David Witt	Suppleant
Hamid Khan Zafar	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Taisto Michael Karjalainen, Maria Christina Keulemans Westlin, Matthias David Witt och Hamid Khan Zafar.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson

Ordinarie Extern

Acrevi Revision

Valberedning

Margareta Lundin

Annika Svensson

Jonas Wannebo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.

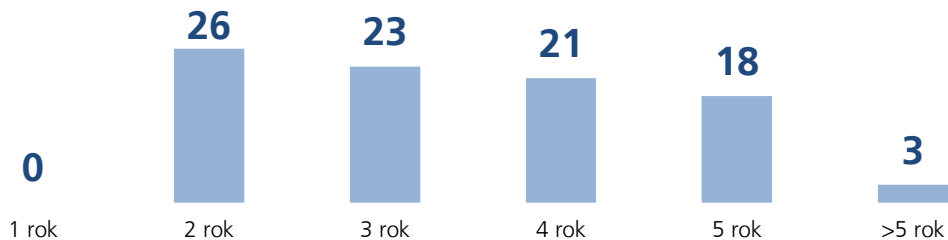
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 444 m², varav 8 600 m² utgör lägenhetsyta och 1 844 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Blomsterhandel - Elenore Skoglund	61 m ²	2017-09-03
Café - SeaCup	120 m ²	2017-12-31
Mäklare - Hisingskontoret	95 m ²	2017-02-14

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2015 och som sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värme	2015	Värmeväxlare utbytt
Hissar uppgraderades	2015 - 2016	Hydraulik och styrsystem, säkerhetssystem uppgraderade
Tvättstugors utrustning	2011 - 2018	Förnyelse av maskiner när reparation är olönsam. Flera maskiner anskaffade 2013-2015. Slutfört omkring år 2018.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner bytes	2012-2018	Successivt utbyte vid för dyr reparation
Värme-, vattenpumpar etc	2012-2018	Pumpar har börjat gå sönder. Osäker drift.
Ventilation, systemförbättring	2015-2018	Renovering/förnyelse av fläktaggregat. Datorisering av styr- och reglerenhet. Byte ställdon
Ventilation	2017	OVK

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	GUAB

Övrig information

Styrelsen har under 2015 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 ekonomi

2015 har kännetecknats av relativt omfattande reparationer av fuktskador i ytterväggarna till fastigheterna på Sörhallstorget och Vingalandsgatan och skador uppkomna i samband med en större översvämning. En planerad uppgradering av föreningens hissar har dessutom fått tidigareläggas av hänsyn till medlemmarnas säkerhet.

Göteborgs Kommun har åtagit sig ansvaret för tidigare översvämningar samt översvämningen 2015. Detta har inneburit en återbetalning av självriskerna. Kostnaderna för hissuppgraderingen täcks av uppsparade medel på föreningens placeringskonto.

Försäljningen av en hyreslägenhet (Sörhallstorget 29) skapade ett tillskott till föreningens likvida medel. Detta tillskott disponerades på följande vis: en del ingick i en engångsamortering av ett lån hos SE-banken, en del reserverades för att utöka disponibla medel på föreningens placeringskonto för oförutsedda utgifter, och en del återfördes till medlemmarna i form av en avgiftsfri månad (juli, 2015).

Hittills utgör hissuppgraderingen den största utgiftsposten (ca 3 miljoner kronor). Då den kan betraktas som en funktionsförbättrande investering, bör åtgången av disponibla medel på placeringskontot och transaktionskontot i viss mån uppvägas av en motsvarande ökning av föreningens fysiska kapital. Finansieringen av uppgraderingen kommer inte att leda till upptagandet av nya lån, en ökning av medlemsavgiften, eller ianspråktagandet av den yttre reparationsfonden.

Fastigheternas ålder innebär utan tvekan ökade underhålls- och reparationskostnader under de kommande fem åren. Då den ekonomiska omfattningen av dessa är delvis okända, har 400 000 kronor avsatts i 2016 års budget för detta ändamål. Tillsammans med återstoden av disponibla medel på placeringskontot samt kassaflödet på transaktionskontot torde denna avsättning kunna täcka eventuella kostnader för underhålls- och reparationsarbeten under 2016.

En höjning av medlemsavgiften är således inte planerad för 2016.

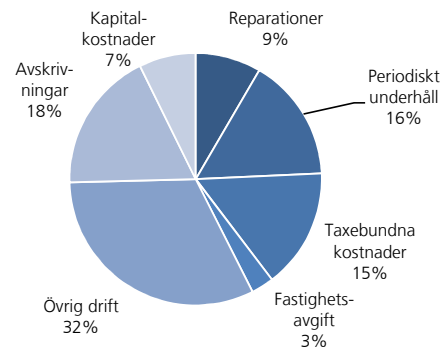
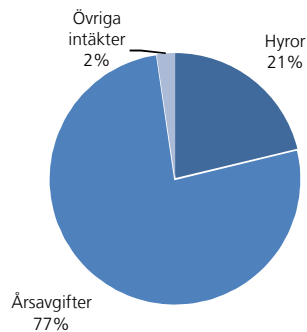
I möjligaste mån kommer styrelsen att bibehålla sin ekonomiska strategi som sammanfattas i nedanstående punkter:

- Att kontinuerligt hålla transaktionskontot på tre gånger månadsintäkterna från medlemsavgifter och hyror plus ca 500 000 kronor (totalt ca 2,3 miljoner kronor).
- Att överföra eventuella positiva avvikelser från ovanstående till placeringskontot som buffert för oförutsedda extra utgifter.
- Att, i den mån placeringskontot överstiger 2,3 miljoner kronor, amortera av föreningens lån hos SE-banken.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 474 709	6 076 122
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 157 231	6 468 924
Finansiella intäkter	4 391	39 108
Minskning kortfristiga fordringar	183 262	0
Medlemsinsatser	2 850 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	83 990
	9 194 884	6 592 022
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 829 071	4 096 960
Finansiella kostnader	473 755	969 846
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 625 577	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	71 348
Minskning av långfristiga skulder	4 500 000	55 280
Minskning av kortfristiga skulder	127 444	0
	11 555 847	5 193 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 113 746	7 474 709
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 360 963	1 398 588

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under 2015 genomfördes en omfattande fasadreparation på Vingalandsgatan 1 där en av föreningens lägenheter vid återkommande tillfällen drabbats av fuktskador. Mot bakgrund av detta anlätade styrelsen byggfirman OA Tobiason för att renovera och återställa den drabbade fasaden.

Styrelsen anlätade även OA Tobiason för renoveringen av putsfasaden på vid Sörhallstorget 31, gårdssidan, under sommaren.

Under hösten påbörjades den sedan länge planerade hissuppgaderingen av föreningens samtliga hissar. Arbetet omfattade byte av hissdörrar, komplett med elektroniskt styrd drivenhet, dörrpaneler, bärskenor, tröskel, säkerhetsljusridåer samt komplett hydraulsystem med tank, motor, ventil och styrning liksom bärrullar och låskontakter. Detta arbete ger förbättrad driftssäkerhet, miljöeffektivitet och högre säkerhet och bekvämlighet. För detta uppdrag anlätades Kone Hissar AB. Under 2015 uppgaderades 4 av föreningens 8 hissar. Återstående 4 hissar uppgaderas 2016.

Värmeväxlaren på Sörhallstorget byttes ut under året.

Under sensommaren uppdrog styrelsen åt Specialrengöringar Väst AB att rengöra marksten på innergårdarna på Sörhallstorget och Vingalandsgatan. Detta är första gången sedan husen byggdes som markstenen rengjorts.

Styrelsen har under flera år försökt nå klarhet i ansvarsfrågan kring de översvämningar som drabbade fastigheterna under 2011, 2012 och 2015. Under 2015 godkände Göteborgs Stad Kretslopp och Vatten skuldfrågan då översvämningarna kunde härledas till stopp i kommunens spillvattenrör.

Det för 2017 planerade åtgärdsprogrammet för utbyte av fläktaggregat påbörjades då ett aggregat gav upp och påverkade ventilationen för flera lägenheter på Vingalandsgatan 5. Fastighetens övriga aggregat har bättre standard och förväntas kunna bytas ut enligt planen.

Föreningens aktiva trädgårdsgrupp har under året fortsatt med arbetet att förvalta och utveckla föreningens mycket fina trädgårdar. Föreningen tecknade avtal med Petras Trädgård för skötseln under sommarmånaderna.

Flertalet medlemmar har fått sina balkongskydd utbytta.

Service har genomförts på tvättmaskiner och övrig utrustning i tvättstugorna, då behov uppstått och utslitna enheter har bytts ut.

MSB godkände föreningens två skyddsrum.

Brandöversyn genomfördes under året.

Händelser efter året

Uppgraderingen av föreningens hissar som påbörjats 2015 slutfördes under de första veckorna 2016.

Styrelsen har kontaktat de konsulter som var med vid grundläggningen av våra fastigheter samt kajkonstruktionen, för en översyn av dräneringen runt våra fastigheter i syfte att fastställa och åtgärda de skador som uppstått/kan uppstå vid höga vattenflöden. Likaså kommer fastigheternas dagvattenavrinning kontrolleras.

Under hösten 2015 upptäcktes en vattenläcka som påverkat både Seacup och en av föreningens lägenheter. Läckan åtgärdas under våren.

Extrastämma hölls i februari då föreningen beslutade att installera fiber till alla lägenheter och knyta ett avtal med Bredbandsbolaget för leverans av internet, tv och telefon.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	614	615	615
Hyror/m ² hyresrättsyta	575	583	607	611
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 346	5 946	5 953	5 995
Elkostnad/m ² totalyta	26	23	29	27
Värmekostnad/m ² totalyta	69	56	74	63
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	93	122	157
Soliditet (%)	65	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-309	274	310	914
Nettoomsättning (tkr)	6 015	6 466	6 517	6 509

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 600 m² bostäder och 1 844 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-308 748
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	848 469
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-439 116
summa balanserat resultat	100 605
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkta	747 864
att i ny räkning överförs	848 469

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	6 014 714	6 466 342
Övriga rörelseintäkter	Not 2	142 517	2 582
Summa rörelseintäkter		6 157 231	6 468 924
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-4 303 420	-3 408 656
Övriga externa kostnader	Not 4	-226 394	-396 865
Personalkostnader	Not 5	-299 258	-291 439
Avskrivningar	Not 6	-1 167 544	-1 167 544
Summa rörelsekostnader		-5 996 615	-5 264 504
RÖRELSERESULTAT		160 616	1 204 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 391	39 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 755	-969 846
Summa finansiella poster		-469 364	-930 738
ÅRETS RESULTAT		-308 748	273 682

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	126 201 706	127 352 002
Pågående byggnation	Not 8	1 625 577	0
Maskiner och inventarier	Not 9	113 819	131 068
Summa materiella anläggningstillgångar		127 941 103	127 483 070
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 944 603	127 486 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 124 664	7 668 889
Summa kortfristiga fordringar		5 124 664	7 668 889
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 124 664	7 668 889
SUMMA TILLGÅNGAR		133 069 267	135 155 459

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 308 216	80 458 216
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 479 429	3 311 251
Summa bundet eget kapital		86 787 645	83 769 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		409 353	303 849
Årets resultat		-308 748	273 682
Summa fritt eget kapital		100 605	577 531
SUMMA EGET KAPITAL		86 888 250	84 346 998
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	44 729 600	49 229 600
Summa långfristiga skulder		44 729 600	49 229 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		713 370	350 840
Skatteskulder		9 984	201 379
Övriga skulder		118 736	377 705
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	609 327	648 937
Summa kortfristiga skulder		1 451 417	1 578 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 069 267	135 155 459
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	82 000 000	82 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	4 707 598	5 084 293
	Hyror bostäder	285 967	347 869
	Hyror lokaler	436 328	436 821
	Hyror parkering	272 420	285 060
	Hyror garage	312 410	312 300
	Öresutjämning	-9	-1
		6 014 714	6 466 342
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	130 698	0
	Övriga intäkter	11 819	2 582
		142 517	2 582

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	359 808	351 945
	Fastighetsskötsel beställning	100 680	142 146
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 000	45 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 091	23 011
	Snöröjning/sandning	12 050	19 495
	Städning enligt beställning	1 500	3 600
	Mattvätt/Hyrmattor	20 968	19 399
	Sotning	1 781	0
	Hissbesiktning	9 639	8 221
	Bevakning	0	6 660
	Gemensamma utrymmen	0	220
	Gård	15 667	38 502
	Serviceavtal	93 258	90 895
	Förbrukningsmateriel	35 636	25 467
	Störningsjour och larm	9 000	15 000
	Brandskydd	18 713	5 731
		742 791	795 292
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	23 714	0
	Brf Lägenheter	10 000	87 938
	Tvättstuga	25 169	15 081
	Sophantering/återvinning	2 993	13 756
	Lås	4 620	12 039
	VVS	5 151	2 544
	Ventilation	103 720	153 870
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	10 519	24 348
	Hiss	13 071	0
	Garage/parkering	0	8 343
	Skador/klotter/skadegörelse	50 850	1 488
	Vattenskada	296 718	14 181
		546 524	333 588
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	27 875	0
	Tvättstuga	46 813	0
	Fasad	953 203	208 125
	Balkonger/altaner	0	62 813
		1 027 891	270 938
	Taxebundna kostnader		
	El	266 397	243 540
	Värme	717 027	585 643
	Grovsopor	11 547	9 232
		994 971	838 415
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 147	168 869
	Samfällighetsavgift	658 196	732 504
	Kabel-TV	67 067	82 584
		802 410	983 957
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	188 833	186 467
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 303 420	3 408 656

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	3 000	3 838
	Tele- och datakommunikation	19 677	15 987
	Juridiska åtgärder	5 375	33 563
	Inkassering avgift/hyra	425	7 900
	Hysesförluster	7 774	25 449
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	125
	Föreningskostnader	10 714	19 822
	Fritids- och trivselkostnader	2 083	13 060
	Förvaltningsarvode	103 146	100 572
	Administration	12 244	9 031
	Korttidsinventarier	10 648	0
	Konsultarvode	29 128	153 158
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 180	14 360
		226 394	396 865

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	232 400	226 996
	Sociala kostnader	66 858	64 443
		299 258	291 439

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	1 150 296	1 150 296
	Inventarier	17 248	17 248
		1 167 544	1 167 544

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 294 428	133 294 428
	Utgående anskaffningsvärde	133 294 428	133 294 428
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 942 426	-4 792 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 150 296	-1 150 296
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 092 722	-5 942 426
	Planenligt restvärde vid årets slut	126 201 706	127 352 002
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 768 958	91 768 958
	Taxeringsvärde mark	54 603 082	54 603 082
		146 372 040	146 372 040
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 800 000	138 800 000
	Lokaler	7 572 040	7 572 040
		146 372 040	146 372 040
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad, hissar	1 625 577	0
		1 625 577	0
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	208 470	208 470
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	208 470	208 470
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 403	-60 154
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 248	-17 248
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-94 651	-77 402
	Redovisat restvärde vid årets slut	113 820	131 068
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Avräkning vidarefakturering	3 938	0
	Skattekonto	6 980	194 180
	Klientmedel hos SBC	1 727 388	4 091 697
	Placeringskonto hos SBC	3 386 358	3 383 012
		5 124 664	7 668 889

Not 11 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG		2015-12-31	2014-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12 EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut		
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	74 502 871	612 498	0	73 890 373
Upplåtelseavgifter	8 805 345	2 237 502	0	6 567 843
Fond för yttre underhåll	3 479 429	439 116	-270 938	3 311 251
S:a bundet eget kapital	86 787 645	3 289 116	-270 938	83 769 467
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	409 353	-439 116	544 620	303 849
Årets resultat	-308 748	-308 748	-273 682	273 682
S:a fritt eget kapital	100 605	-747 864	270 938	577 531
S:a eget kapital	86 888 250	2 541 252	0	84 346 998

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början		3 311 251	3 495 258
Reservering enligt stadgar		439 116	439 116
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-270 938	-623 123
Vid årets slut		3 479 429	3 311 251

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats			
	2015-12-31			
SEB	0,890 %	20 891 120	20 891 120	2017-05-28
SEB	0,810 %	8 738 480	8 738 480	Rörligt
SEB	0,920 %	15 100 000	19 600 000	2017-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		44 729 600	49 229 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		44 729 600	49 229 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 729 600 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	29 050	64 856
	Sociala avgifter	9 128	20 378
	Ränta	15 385	28 866
	Reparationer	0	16 724
	Förutbetalda avgifter och hyror	555 764	518 113
		609 327	648 937

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 5 / 4 - 2016



Elvir Dzanic
Ledamot



Taisto Michael Karjalainen
Ledamot



Maria Christina Keulemans Westlin
Ledamot

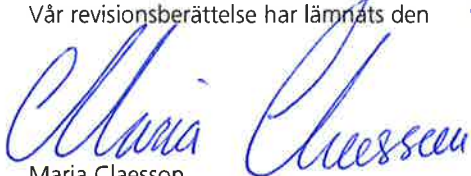


Aage Henrik Lützen
Ledamot



Rut Gunnel Elisabet Ziegler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2016



Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lalandia

Org.nr. 769607-3282

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lalandia för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lalandia för år 2015.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

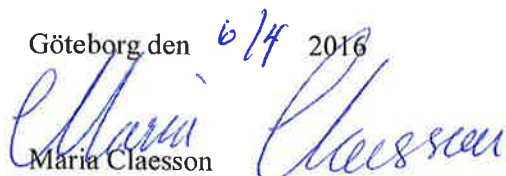
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 6/4 2016


Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 144 904	4 707 598	5 244 391
Hyror bostäder	286 534	285 967	381 979
Hyror lokaler	436 328	436 328	436 839
Hyror parkering	257 280	272 420	292 560
Hyror garage	313 200	312 410	313 200
Öresutjämning	0	-9	0
Försäkringsersättning	0	130 698	0
Övriga intäkter	4 800	11 819	4 800
	6 443 046	6 157 231	6 673 769
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-367 000	-359 808	-355 000
Fastighetskötsel beställning	-120 000	-100 680	-120 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-45 000	-40 000	-27 000
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-24 091	-20 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-12 050	-40 000
Städning enligt beställning	-3 000	-1 500	0
Mattvätt/Hyrmattor	-21 000	-20 968	-17 800
Sotning	0	-1 781	0
Hissbesiktning	-9 000	-9 639	-9 000
Bevakning	0	0	-3 300
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	-20 000	-15 667	-20 000
Serviceavtal	-94 500	-93 258	-90 000
Förbrukningsmateriel	-32 000	-35 636	-30 000
Störningsjour och larm	-12 200	-9 000	-12 000
Brandskydd	0	-18 713	-2 000
	-768 700	-742 791	-748 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	0
Hyseslägenheter	0	-23 714	0
Brf Lägenheter	0	-10 000	0
Tvättstuga	0	-25 169	-45 000
Sophantering/återvinning	0	-2 993	-10 000
Lås	0	-4 620	-10 000
VVS	0	-5 151	0
Ventilation	0	-103 720	-60 000
Elinstallationer	0	0	-3 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-10 519	-30 000
Hiss	0	-13 071	-35 000
Garage/parkering	0	0	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-50 850	-3 000
Vattenskada	0	-296 718	0
	-200 000	-546 524	-206 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-700 000	0	-100 000
Hyseslägenheter	0	0	-18 000
Gemensamma utrymmen	0	-27 875	0
Tvättstuga	0	-46 813	-45 000
Entré/trapphus	0	0	-15 000
Installationer	0	0	-20 000
Värmeanläggning	0	0	-20 000
Fasad	0	-953 203	-400 000
	-700 000	-1 027 891	-618 000
Taxebundna kostnader			
El	-297 000	-266 397	-200 000
Värme	-660 000	-717 027	-660 000
Grovsopor	-12 000	-11 547	-6 500
	-969 000	-994 971	-866 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-76 000	-77 147	-102 000
Samfällighetsavgift	-687 000	-658 196	-687 000
Kabel-TV	-68 000	-67 067	-67 200
	-831 000	-802 410	-856 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-191 179	-188 833	-188 803
	-191 179	-188 833	-188 803
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 500	-3 000	-2 000
Tele- och datakommunikation	-16 000	-19 677	-12 400
Juridiska åtgärder	0	-5 375	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Hysesförluster	0	-7 774	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 300	-15 000	-20 500
Föreningskostnader	-8 000	-10 714	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-2 083	-8 000
Förvaltningsarvode	-106 000	-103 146	-104 000
Administration	-9 000	-12 244	-6 000
Korttidsinventarier	0	-10 648	0
Konsultarvode	0	-29 128	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 180	-7 180	-7 180
	-172 980	-226 394	-181 080
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-232 400	-232 400	-227 000
Arbetsgivaravgifter	-73 000	-66 858	-71 300
	-305 400	-299 258	-298 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 150 296	-1 150 296	-1 150 296
Inventarier	-17 248	-17 248	-17 248
	-1 167 544	-1 167 544	-1 167 544
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 305 803	-5 996 615	-5 130 527
RÖRELSERESULTAT	1 137 243	160 616	1 543 242
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 318	22 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Låneräntor	-550 000	-472 864	-1 000 000
Räntekostnader skattekonto	0	-870	0
Övriga räntekostnader	0	-21	0
	-550 000	-469 364	-978 000
RESULTAT	587 243	-308 748	565 242