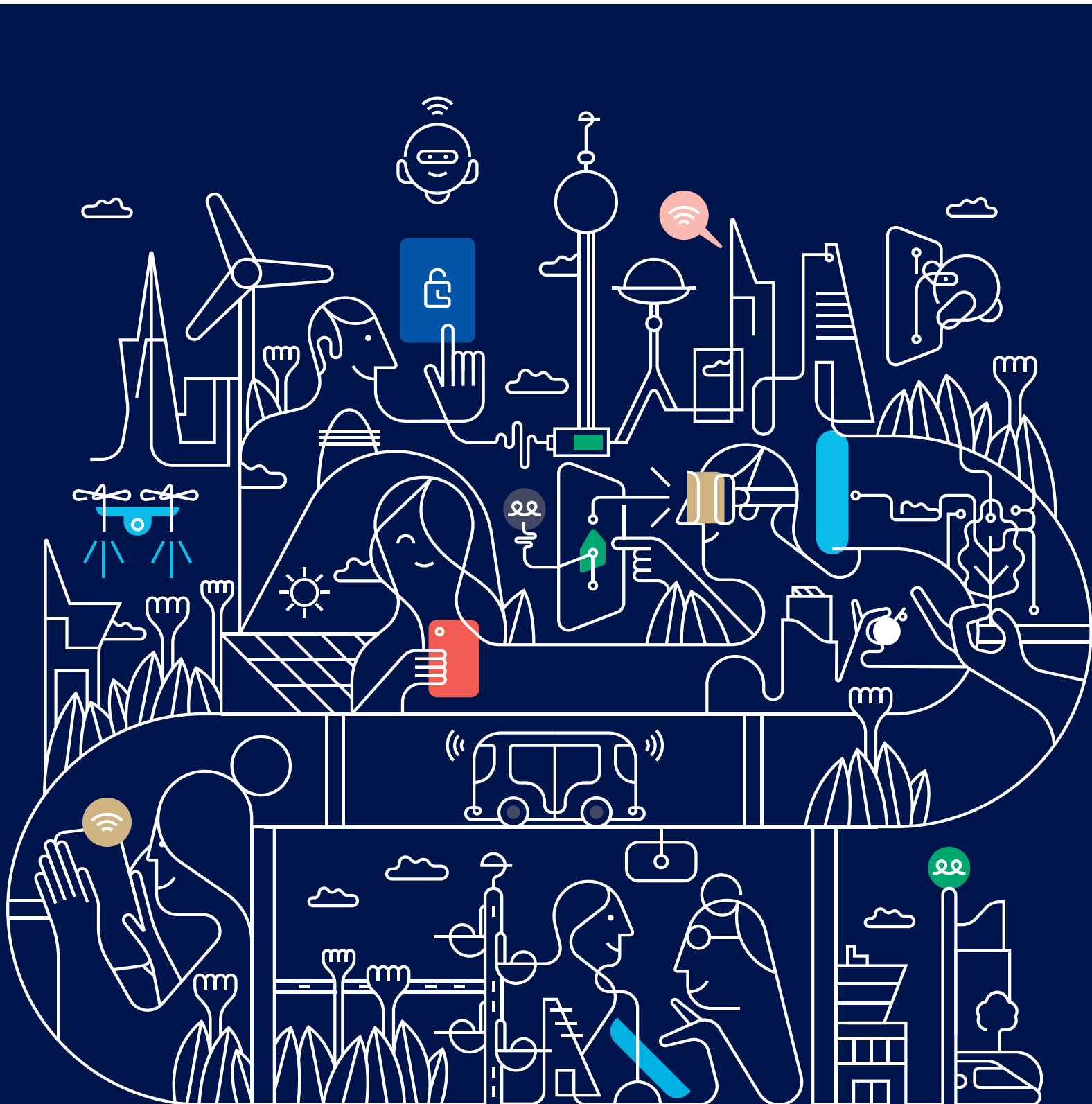




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lalandia



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lalandia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2042.
- 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 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 2019-11-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3 procent. Samfälligheten förvaltar kafen, sidogator, parkeringsplatser och sopsug.

Styrelsen

Elisabet Ziegler	Ordförande
Svante Anderholm	Ledamot
Sofia Bjälldal	Ledamot
Linda Chang Andersson	Ledamot
Staffan Hemmingsson	Ledamot
Helén Landström	Ledamot
Henrik Lützen	Ledamot

Lämnade styrelsen 2023-02-01

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson	Ordinarie Extern	Revisorsringen
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Margareta Carlsson Lundin
Radoslava Jönsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.

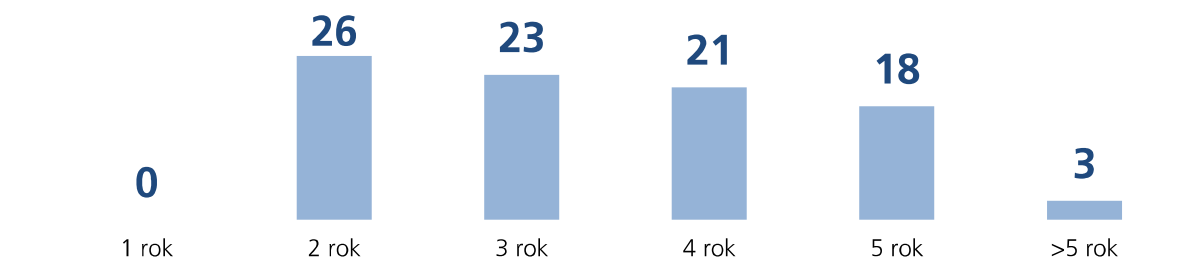
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 114 m², varav 8 600 m² utgör boyta och 1 514 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	2026-12-31
Café - SeaCup	120 m ²	2023-12-31
Skin Etc	95 m ²	2026-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Föreningsexpedition

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022-12-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av balkongdörrar	2020 - 2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner bytes	2012-2042	Successivt utbyte vid för dyr reparation
Ventilation	2023	Byte av styrsystem
Energi	2024-26	Vidare energibesparande åtgärder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	GUAB
Trädgårdsskötsel	GUAB
Skadeservice	EBE Skadeservice

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi

Bakgrund:

Ekonomisk Plan

Föreningens ekonomi vilar på den ekonomiska plan som upprättades i samband med Föreningens bildande och som registrerats hos Bolagsverket. I planen fastställs, utöver föreningens syfte och ekonomiska mål, bostadsrätternas andelstal (andel av de totala insatserna) och avgiftsuttag (andel av de totala kostnaderna). Medan det förra syftar till ägandet, anger det senare fördelningen av kostnader på medlemmarna. Planen beskriver även föreningens så kallade kapitalstruktur, d.v.s. hur vid bildandet, finansieringen fördelades på skulder och egna insatser, samt reglerar hur föreningens tillgångar skrivs av över tid och hur avsättningar görs till en yttre reparationsfond. Normalt ändras endast kapitalstrukturen, medan planens övriga delar lämnas oförändrade.

Årsredovisning

Vid ordinarie stämma presenterar styrelsen en sammanfattning av föreningens ekonomiska situation i en årsredovisning. Denna innehåller tre dokument:

- En "resultaträkning" som beskriver dispositionen av föreningens reala och finansiella intäkter och utgifter under det gångna året. I princip bygger resultaträkningen på styrelsens budget. Årets resultat kan vara positivt eller negativt, men är inte avgörande för föreningens likviditet.
- En "balansräkning" som anger värdet av föreningens kort- och långsiktiga tillgångar och skulder samt det egna kapitalet vid det gångna årets slut. Summan av tillgångar är alltid lika med summan av eget kapital och skulder.
- En sammanställning av föreningens "likviditet" som beskriver dispositionen av likvida medel under året samt tillgången på likvida medel vid årets slut. Om det senare är positivt, har årets verksamhet genererat ett överskott, medan motsatsen innebar ett underskott som fordrar ny finansiering.

Budget

Infor varje budgetår upprättar styrelsen en budget som beskriver den tänkta dispositionen av föreningens intäkter och utgifter under det kommande året. Budgeten är ett styrdokument som bygger på styrelsens uppfattning om kommande intäkter och utgifter, baserade på tidigare budgetutfall, kännedom om medlems- och hyresavgifter,

kommande underhålls- och reparationsarbeten, kännedom om finansiella förhållanden som påverkar ränteutgifter, amorterings möjligheter, finansieringspotential och försäkringar, kommande skatter och avgifter, samt utgifter för varme, ventilation, el och teleinstallationer mm.

Föreningens intäkter utgörs i huvudsak av medlems- och hyresavgifter (från föreningens kontraktsregister och debiteringslista), medan utgifterna kan indelas i fem kategorier:

- Avtalsbundna utgifter för förvaltning, diverse gemensamma funktioner, värme och energi, bredband, obligatoriska kontroller, brandskydd, ventilation, underhåll av trädgårdar, diverse skatter och avgifter
- Finansiella utgifter såsom räntebetalningar, försäkringspremier, och avskrivningar
- Utgifter för planerade underhålls- och reparationsarbeten (från underhållsplanen)
- Utgifter för planerade avskrivningsbara kapitalanskaffningar (från underhållsplanen)
- Utgifter för oplanerade underhålls- och reparationsarbeten

Viktigt stöd för budgetarbetet utgörs av 1) föreningens kontraktsregister som innehåller alla relevanta uppgifter om andelstal och hyres- och bostadsrattsavtal; 2) debiteringslistan som innehåller alla uppgifter om gällande hyres- och medlemsavgifter, samt 3) underhållsplanen som utgörs av en rullande tioårs förteckning över planerade underhålls- och renovationsarbeten. Kontraktsregistret uppdateras kontinuerligt, medan debiteringslistan uppdateras kvartalsvis. Uppdateringarna görs av föreningens avtalsförvaltare (SBC). Underhållsplanen uppdateras och revideras kontinuerligt av styrelsens fastighetsansvariga.

Ekonomi 2022

Det relativt gynnsamma läget från 2021 ändrades ganska snabbt i slutet av året och början av 2022. Efter många års låga eller icke-existerande inflation började den allmänna prisnivån öka med därav följande räntehöjningar, som tog ytterligare fart när kriget i Ukraina bröt ut. Från en inflation om knappt ½ procent till 11 procent och en styrränta om -0,5% till 2,75% på mindre än ett år ändrades det allmänna ekonomiska läget radikalt, med påtagliga effekter på bostadsrättsföreningarnas ekonomi i form av snabba, oförutsedda och oförutsägbara kostnadsökningar.

Med i stort oförändrade intäkter och som ett resultat av ökade kostnader för redan beslutade reparationer och renovationer, inom framför allt energi, värme och ventilation samt ökade räntekostnader, slutar 2022 års rörelseresultat på ett underskott om ca. 2,77 mkr, vilket - efter uttag från den yttre reparationsfonden och smärre justeringar - leder till ett något mindre negativt resultat för 2022.

Rörelseresultatets underskott om 2,77 mkr kan fördelas på ca. 2,16 mkr för inköp, installation och reparation av balkongdörrar, installation av infrastruktur till el-laddstationer i varmgaraget samt nödvändiga uppgraderingar av tvättstugor och ventilationssystem, ca. 610 tkr på direkta inflationseffekter (prishöjningar), samt ca 96 tkr på direkta räntekostnadsökningar.

Underskottet kan, i princip, betraktas som en avvikelse från en budget lagd i slutet av 2021; detta har finansierats med medel från årets likviditetsöverskott och kräver således ingen ytterligare extern finansiering.

Med en stadgeenlig årlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll om 0,3% av taxeringsvärdet (motsvarar ca 730 tkr), uppgår fonden vid årets slut till ca 4,2 mkr.

Föreningens kapitalstruktur, d.v.s. hur föreningens tillgångar finansierats med lån eller egna insatser påverkas huvudsakligen av förändringar i värdet av tillgångar som t.ex. lagstadgade avskrivningar, investeringar samt av förändringar i värdet av långfristiga lån. Förändringar i värdet av föreningens egna insatser är sällsynta då de normalt skapas vid föreningens bildande. Kapitalstrukturen kan beskrivas med kvoten mellan värdet av föreningens totala tillgångar och värdet av det egna kapitalet, kallat soliditetskvoten. Vid utgången av 2022 uppgick det förra till ca 124 mkr och det senare till ca 84 mkr, eller en soliditet om drygt 67%. Motsvarande uppgår således föreningens skuldkvot, som mäter andelen av föreningens tillgångar som finansierats med lån, till ca. 33%. Soliditetskvoten ligger relativt långt över genomsnittet, medan skuldkvoten ligger relativt långt under genomsnittet. Likviditetsöverskottet från 2021 möjliggjorde en tillfällig amortering av föreningens långfristiga lån om 3 mkr under andra kvartalet av 2022. Vid årets slut uppgick de senare till totalt 39.23 mkr.

Vid årets slut uppgick likviditetsöverskottet till drygt 3 mkr. Av detta reserveras drygt 1 mkr på föreningens transaktionskonto för löpande utgifter, samt ca 2 mkr på ett räntebärande konto. Av dessa medel reserveras 1 mkr som komplement till den yttre reparationsfonden, företrädesvis som delfinansiering av energieffektiviserande investeringar.

Med rådande osäkerhet om ränteläget och inflationen är det svårt att bedöma möjligheterna för att hålla föreningens utgifter inom ramen för årets budget. För stora avvikelser från budget måste då ligga till grund för en diskussion om temporärt höjda medlemsavgifter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	6 126 321	6 525 890
Finansiella intäkter	15 297	565
Minskning kortfristiga fordringar	0	220
Ökning av kortfristiga skulder	743 758	0
	6 885 376	6 526 675

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 175 929	4 506 969
Finansiella kostnader	396 864	299 580
Ökning av kortfristiga fordringar	48 111	0
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	322 278
	10 620 904	5 128 826

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

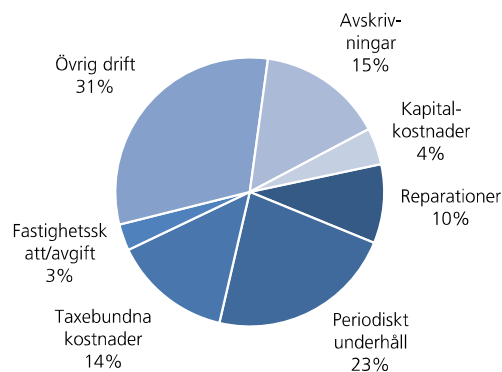
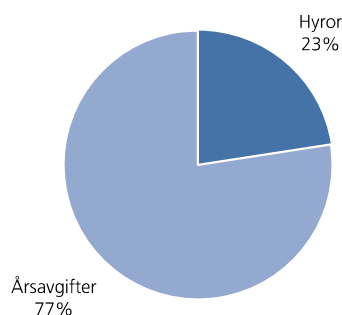
3 484 045 **7 219 573**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-3 735 528 **1 397 848**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi fortsatt det löpande underhållet av våra fastigheter, bl.a. kan nämnas byte av ett par fläktmotorer till effektivare direktverkande modeller samt byte av shunt (värmeväxlare) i fläktrummet på Sörhallstorget 29. Nödvändiga uppgraderingar och reparationer från föregående års OVK gjordes.

Ettapp 2 av balkongdörrsbytet genomfördes under andra halvåret och alla lägenheter har nu nya balkongdörrar. De nya är lättare, släpper in mer ljus, har en bättre konstruktion och hållbarhet, dessutom spar vi energi genom att dessa dörrar har bättre K-värde.

Föreningen färdigställde infrastrukturen för laddningsmöjlighet till alla parkeringsplatser i varmgaraget samt installerade 5 st laddboxar så nu finns möjlighet till laddning för den som önskar och som har parkeringsplats i varmgaraget. I samband med detta installerades en effektutjämnare på inkommande elkraftledning så att vi belastar alla 3 faserna lika, vilket i sig sänker våra elkostnader.

Garagets rökluckor har inspekterats och godkänts av brandmyndighet. Uppgången till 31an från garaget är inte längre nödutgång utan har försetts med blippläsare så att obehöriga inte kommer åt förråden den vägen om de tar sig ner i garaget. Övriga nödutgångar från garaget kvarstår, de leder endast till trapphusen.

Arbetet med konkurrensutsättning av våra leverantörer har intensifierats, bl.a. har vi skrivit avtal med ny mattleverantör.

Telia kommer under de kommande åren att stänga ner det fasta telenätet med våra abonnemang för nödtelefoner i hissarna. Föreningen har därför under året bytt ut dessa mot mobilabonnemang i våra hissar.

Under året har föreningens underhållsplan genomgripande uppgraderats, uppdaterats och anpassats till dagens verklighet. I synnerhet har mycket kraft lagts på att utreda vad som måste och vad som kan göras under kommande år för att säkerställa drift och för att energieffektivisera vårt värme- och ventilationssystem. Detta har utmynnat i en projektplan som är integrerad i underhållsplanen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 130

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	615	564	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	906	884	844	818
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 689	5 047	5 047	5 346
Elkostnad/m ² totalyta	54	32	25	31
Värmekostnad/m ² totalyta	72	77	63	67
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	30	37	40
Soliditet (%)	67	67	67	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 773	375	489	-1 165
Nettoomsättning (tkr)	6 116	6 515	6 062	6 033

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 600 m² bostäder och 1 514 m² lokaler.

Förändringar 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	74 502 871	0	0	74 502 871
Upplåtelseavgifter	8 805 345	0	0	8 805 345
Fond för yttre underhåll	3 946 453	727 279	-307 164	3 526 338
S:a bundet eget kapital	87 254 669	727 279	-307 164	86 834 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-582 014	-727 279	682 012	-536 747
Årets resultat	-2 772 560	-2 772 560	-374 848	374 848
S:a fritt eget kapital	-3 354 575	-3 499 839	307 164	-161 899
S:a eget kapital	83 900 094	-2 772 560	0	86 672 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 772 560
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	145 264
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-727 279
summa balanserat resultat	-3 354 575

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 998 317
-1 356 258

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 115 800	6 514 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 521	11 000
Summa rörelseintäkter		6 126 321	6 525 890

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 454 271	-3 967 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 140	-233 075
Personalkostnader	Not 6	-311 518	-306 465
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 341 386	-1 345 058
Summa rörelsekostnader		-8 517 315	-5 852 027

RÖRELSERESULTAT

-2 390 994 **673 863**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 297	565
Räntekostnader och liknande resultatposter	-396 864	-299 580
Summa finansiella poster	-381 567	-299 015

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 772 560 **374 848**

ÅRETS RESULTAT

-2 772 560 **374 848**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	120 502 451	121 799 828
Inventarier	Not 9	351 792	395 801
Summa materiella anläggningstillgångar		120 854 243	122 195 629
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		120 857 743	122 199 129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		48 392	290
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 491 111	7 226 630
Summa kortfristiga fordringar		3 539 503	7 226 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 539 503	7 226 920
SUMMA TILLGÅNGAR		124 397 246	129 426 048

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 308 216	83 308 216
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 946 453	3 526 338
Summa bundet eget kapital		87 254 669	86 834 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-582 014	-536 747
Årets resultat		-2 772 560	374 848
Summa fritt eget kapital		-3 354 575	-161 899
SUMMA EGET KAPITAL		83 900 094	86 672 655
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	8 738 480
Summa långfristiga skulder		0	8 738 480
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 229 600	33 491 120
Leverantörsskulder		468 190	208 352
Skatteskulder		89 024	14 209
Övriga skulder		137 568	163 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	572 770	137 988
Summa kortfristiga skulder		40 497 152	34 014 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 397 246	129 426 048

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5-20 år	5-20 år
Portlågssystem	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 135 405	5 144 904
Årsavgifter - bortfall	-419 244	0
Hyror bostäder	302 471	296 959
Hyror lokaler	536 954	522 756
Hyror parkering	223 930	237 090
Hyror garage	310 500	313 200
Bredbandsintäkter	7 200	0
Överlåtelse/pantsättning	18 596	0
Öresutjämning	-12	-19
	6 115 800	6 514 890

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	9 801	8 360
Övriga intäkter	720	2 640
	10 521	11 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	490 820	383 172
	Fastighetsskötsel beställning	118 493	176 254
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	88 572	122 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 568	53 173
	Snöröjning/sandning	23 357	52 043
	Mattvätt/Hyrmattor	33 639	31 414
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	106 051
	Hissbesiktning	11 033	10 688
	Gemensamma utrymmen	15 740	0
	Gård	3 991	15 489
	Serviceavtal	48 766	132 755
	Förbrukningsmateriel	38 939	37 974
	Teleport/hissanläggning	28 369	9 534
	Brandskydd	18 676	1 017
		930 962	1 132 064
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 505
	Brf Lägenheter	0	8 592
	Tvättstuga	122 546	3 033
	Sophantering/återvinning	10 124	5 338
	Entré/trapphus	2 485	0
	Lås	52 343	20 910
	VVS	57 576	17 916
	Värmeanläggning/undercentral	6 471	0
	Ventilation	305 560	24 527
	Elinstallationer	66 244	28 297
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	41 439	29 842
	Hiss	139 289	2 083
	Fönster	0	23 535
	Garage/parkering	0	2 631
	Vattenskada	47 175	0
		851 252	175 209
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 001 506	101 175
	Hyreslägenheter	0	2 813
	Tvättstuga	0	13 125
	Ventilation	162 032	128 450
	Elinstallationer	0	34 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	27 600
	Balkonger/altaner	834 779	0
		1 998 317	307 164
	Taxebundna kostnader		
	El	543 135	326 265
	Värme	730 056	774 948
	Grovsopor	0	5 551
		1 273 191	1 106 764
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	96 132	88 818
	Samfällighetsavgift	681 918	646 566
	Bredband	341 470	308 625
		1 119 520	1 044 009
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	281 029	202 220
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 454 271	3 967 429

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 881	1 877
	Tele- och datakommunikation	37 995	31 525
	Juridiska åtgärder	16 125	20 041
	Inkassering avgift/hyra	1 030	0
	Hysesförluster	270	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 250
	Föreningskostnader	14 281	2 925
	Fritids- och trivselkostnader	3 394	684
	Förvaltningsarvode	125 171	122 476
	Administration	27 450	2 131
	Konsultarvode	155 426	27 044
	Föreningsavgifter	432	432
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 810	7 690
		410 140	233 075
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	248 500	238 700
	Sociala kostnader	63 018	67 765
		311 518	306 465
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 150 296	1 150 296
	Förbättringar	147 081	138 807
	Inventarier	44 009	55 955
		1 341 386	1 345 058

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 481 314	136 481 314
	Utgående anskaffningsvärde	136 481 314	136 481 314
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 681 486	-13 392 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 297 376	-1 289 103
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 978 863	-14 681 486
	Planenligt restvärde vid årets slut	120 502 451	121 799 828
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 276 267	27 276 267
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	133 064 360	108 501 680
	Taxeringsvärde mark	109 361 999	125 843 512
		242 426 359	234 345 192
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	234 000 000	227 400 000
	Lokaler	8 426 359	6 945 192
		242 426 359	234 345 192
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	653 865	653 865
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	653 865	653 865
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-258 064	-202 109
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 009	-55 955
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-302 073	-258 064
	Redovisat restvärde vid årets slut	351 792	395 801
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	7 067	7 057
	Skattefordran	-1	0
	Klientmedel hos SBC	1 380 362	6 169 140
	Räntekonto hos SBC	2 103 683	1 050 433
		3 491 111	7 226 630

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 526 338	2 893 243
	Reservering enligt stadgar	727 279	703 036
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-307 164	-69 941
	Vid årets slut	3 946 453	3 526 338

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,550 %	8 738 480	8 738 480	2023-03-28
	SEB	3,150 %	18 391 120	18 391 120	2023-07-28
	SEB	0,810 %	12 100 000	15 100 000	2022-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		39 229 600	42 229 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 229 600	-33 491 120	
			0	8 738 480	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 229 600 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 000 000	82 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	10 094
	Ränta	18 512	10 675
	Avgifter och hyror	554 258	117 219
		572 770	137 988

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har upphandlat spolning av avloppssystemet i våra fastigheter och den genomfördes under första kvartalet 2023. Detta bör sedan göras var 4e år och är inlagt i underhållsplanen.

Under 2023 är det stora målet för vårt underhåll att byta styrsystem för vår ventilation. Det nuvarande systemet är föråldrat och komponenter för utbyte tillverkas inte längre. Vi byter därför nu till ett intelligent styrsystem som sparar energi åt oss. Vid driftsstörning går information direkt till serviceföretaget som därigenom snabbt kan åtgärda.

Inventering av utrustningen i våra tvättstugor för att förlänga livslängden på existerande maskiner pågår.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Elisabet Ziegler
Ordförande

Svante Anderholm
Ledamot

Sofia Bjälldal
Ledamot

Linda Chang Andersson
Ledamot

Staffan Hemmingsson
Ledamot

Helén Landström
Ledamot

Henrik Lützen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

- Distrubrat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Lalandia

Organisationsnummer 769607-3282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lalandia för räkenskapsåret 2022. Enligt vår 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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lalandia för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Årsavgifter	5 144 000	5 135 405	5 144 000
Årsavgifter - bortfall	0	-419 244	0
Hyror bostäder	303 000	302 471	296 000
Hyror lokaler	550 000	536 954	522 000
Hyror parkering	240 000	223 930	232 000
Hyror garage	313 000	310 500	313 000
Bredbandsintäkter	7 000	7 200	0
Överlåtelse/pantsättning	0	18 596	0
Öresutjämning	0	-12	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 801	8 500
Övriga intäkter	0	720	11 000
	6 557 000	6 126 321	6 526 500

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-250 000	-490 820	-340 000
Fastighetsskötsel beställning	-100 000	-118 493	-100 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-80 000	-88 572	-110 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-10 568	-10 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-23 357	-20 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-25 000	-33 639	-25 000
Hissbesiktning	-12 000	-11 033	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-15 740	0
Garage/parkering	0	0	-2 000
Gård	-8 000	-3 991	-5 000
Serviceavtal	-150 000	-48 766	-124 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-38 939	-25 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-28 369	-10 000
Brandskydd	-5 000	-18 676	-5 000
	-700 000	-930 962	-796 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-200 000	0	0
Brf Lägenheter	0	0	-500 000
Tvättstuga	0	-122 546	-5 000
Sophantering/återvinning	0	-10 124	-5 000
Entré/trapphus	0	-2 485	0
Lås	0	-52 343	-10 000
VVS	-50 000	-57 576	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 471	-10 000
Ventilation	-50 000	-305 560	-10 000
Elinstallationer	0	-66 244	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-15 000	-41 439	-10 000
Hiss	0	-139 289	-5 000
Balkonger/altaner	-45 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-20 000	0	-15 000
Garage/parkering	-20 000	0	-5 000
Vattenskada	0	-47 175	-10 000
	-400 000	-851 252	-600 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	-1 001 506	-25 000
Hyseslägenheter	0	0	-5 000
Tvättstuga	-50 000	0	-10 000
Ventilation	-50 000	-162 032	-10 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0	-10 000
Balkonger/altaner	-50 000	-834 779	-600 000
	-300 000	-1 998 317	-660 000
Taxebundna kostnader			
El	-500 000	-543 135	-265 000
Värme	-800 000	-730 056	-664 000
Sophämtning/renhållning	0	0	-5 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-1 300 000	-1 273 191	-939 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-95 000	-96 132	-91 000
Samfällighetsavgift	-700 000	-681 918	-650 000
Bredband	-250 000	-341 470	-250 000
	-1 045 000	-1 119 520	-991 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-194 840	-281 029	-195 000
	-194 840	-281 029	-195 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 881	-5 000
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-15 000	-37 995	-15 000
Juridiska åtgärder	0	-16 125	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 030	-3 000
Hysesförluster	0	-270	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 875	-17 000
Föreningskostnader	-6 000	-14 281	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-3 394	-5 000
Förvaltningsarvode	-135 000	-125 171	-127 000
Administration	-4 000	-27 450	-3 000
Konsultarvode	0	-155 426	-25 000
Föreningsavgifter	-1 000	-432	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 810	-8 000
	-190 000	-410 140	-225 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-232 000	-248 500	-231 000
Arbetsgivaravgifter	-73 000	-63 018	-73 000
	-305 000	-311 518	-304 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 151 000	-1 150 296	-1 151 000
Förbättringar	-139 000	-147 081	-139 000
Inventarier	-45 000	-44 009	-33 000
	-1 335 000	-1 341 386	-1 323 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 769 840	-8 517 315	-6 033 000
RÖRELSERESULTAT	787 160	-2 390 994	493 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	15 000	15 260	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Låneräntor	-800 000	-396 827	-280 000
Övriga räntekostnader	0	-37	0
	-785 000	-381 567	-280 000
RESULTAT	2 160	-2 772 560	213 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se