



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lalandia

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 28:1	2001	Göteborg
Sannegården 28:2	2001	Göteborg
Del av Sannegården G:8	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 88 bostadsrätter om totalt 8 600 kvm, 3 lokaler om 694 kvm och garage om 820 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 114 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helén Petra Landström	Ordförande
Svante Fredrik Mwewa Anderholm	Kassör
Elma Dzanic	Styrelseledamot
Kostadin Rizovski	Styrelseledamot
Lars Körner	Styrelseledamot
Mona Zafar	Styrelseledamot
Rut Gunnel Elisabet Ziegler	Styrelseledamot

Valberedning

Margareta Carlsson Lundin
Radoslava Jönsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte expansionskärl
- 2023-2025 ● Uppgradering av energisystem
- 2020-2022 ● Byte av balkongdörrar

Planerade underhåll

- 2025-2029 ● Enligt underhållsplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Hiss service	RC Hiss
Service av tvättmaskiner och torktumlare	Electrolux
Skadeservice	EBE Skadeservice
Fastighetsskötsel, städ och trädgård	Bredablick
Ventilation	Ventilationskontroll

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sköljestensgränds parkering samt Eriksbergs Samfällighet, med en andel på 3%.

Samfälligheten förvaltar parkeringsgarage, sopsug samt kajunderhåll.

Övrig verksamhetsinformation

Gallagher är vår direkta försäkring men går via Länsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hälften av lånen omgjorda till fast ränta, snittränta 2,7 % i december 2024.

Likviditeten oförändrad över året trots höjda kostnader.

Hårt arbete med att sänka kostnader och byta leverantörer.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Ventilationskontroll (Ventilation)

Nytt avtal med Bredablick (Fastighet och trädgårdsskötsel samt städ av allmänna utrymmen)

Nytt avtal med Gallagher (Försäkring)

Nytt avtal med RC hiss (Hissar)

Övriga uppgifter

Utveckling av våra avtal och samarbeten

Under året har vi bytt till en större fastighetsförvaltare med helhetsansvar för trädgård, städning och fastighetsskötsel. Erfarenheten av detta byte har visat att det är svårt att hitta en aktör som levererar hög kvalitet inom samtliga områden. Därför väljer vi att framöver samarbeta mer med mindre, specialiserade företag.

Genom att dela upp våra avtal i mindre delar säkerställer vi att varje uppgift hanteras av en expert inom sitt område, vilket leder till högre kvalitet, effektivare arbete och långsiktigt hållbar förvaltning. Att arbeta med mindre aktörer ger oss dessutom ökad flexibilitet och starkare relationer med våra leverantörer, vilket underlättar kommunikation och snabbare problemlösning.

Fastighetsförvaltning och underhåll

Under året har vi genomfört flera viktiga förbättringar och förändringar inom fastighetsförvaltningen:

Nytt hissavtal – Vi har förhandlat fram ett nytt avtal och byter från Kone till RC Hiss i april 2025.

Ny snöröjning och trädgårdsskötsel – Vi har tecknat avtal med WeFix, en specialiserad trädgårdsförvaltare.

Besiktning av skyddsrum

Sanering av mal i källarförråd

Byte av expansionskärl och cirkulationspump i undercentralerna

Genomförd vår- och höststädning

Utöver dessa insatser har vi fortsatt det löpande underhållet, inklusive hissreparationer, investering i en ny tvättmaskin och service av all utrustning i våra tvättstugor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 134 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 661 973	6 696 955	6 115 812	6 514 890
Resultat efter fin. poster	-832 319	-1 051 284	-2 772 560	374 848
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	3 184 415	2 895 842	3 946 453	3 526 338
Taxeringsvärde	242 440 370	242 440 370	242 440 370	234 345 192
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	616	616	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,2	75,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 689	4 689	4 689	5 047
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 879	3 879	3 879	4 175
Sparande per kvm totalyta, kr	55	91	56	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	15	54	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	106	72	77
Energikostnad per kvm totalyta, kr	134	121	126	109
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	3,74	-	-
Räntekänslighet (%)	7,61	7,61	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har ett positivt kassaflöde. Årets negativa resultat är mindre än avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	74 502 871	-	-	74 502 871
Upplåtelseavgifter	8 805 345	-	-	8 805 345
Fond, yttre underhåll	2 895 842	-659 133	947 706	3 184 415
Balanserat resultat	-2 303 964	-392 151	-947 706	-3 643 820
Årets resultat	-1 051 284	1 051 284	-832 319	-832 319
Eget kapital	82 848 811	0	-832 319	82 016 492

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 696 114
Årets resultat	-832 319
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-947 706
Totalt	-4 476 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-4 476 139

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 661 973	6 696 955
Övriga rörelseintäkter	3	8 041	116 130
Summa rörelseintäkter		6 670 014	6 813 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 043 589	-4 454 954
Övriga externa kostnader	9	-271 583	-345 732
Personalkostnader	10	-325 996	-324 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 325 039	-1 316 352
Summa rörelsekostnader		-5 966 207	-6 441 066
RÖRELSERESULTAT		703 807	372 019
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 975	43 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 586 100	-1 467 105
Summa finansiella poster		-1 536 125	-1 423 303
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-832 319	-1 051 284
ÅRETS RESULTAT		-832 319	-1 051 284

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	117 928 661	119 219 693
Maskiner och inventarier	13	373 174	345 021
Pågående projekt	14	141 833	141 833
Summa materiella anläggningstillgångar		118 443 668	119 706 547
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		118 447 168	119 710 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 096	21 735
Övriga fordringar	16	3 829 134	3 458 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	328 352	0
Summa kortfristiga fordringar		4 181 582	3 480 017
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 181 582	3 480 017
SUMMA TILLGÅNGAR		122 628 750	123 190 064

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 308 216	83 308 216
Fond för yttre underhåll		3 184 415	2 895 842
Summa bundet eget kapital		86 492 631	86 204 058
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 643 820	-2 303 964
Årets resultat		-832 319	-1 051 284
Summa fritt eget kapital		-4 476 139	-3 355 247
SUMMA EGET KAPITAL		82 016 492	82 848 811
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	20 838 480	0
Summa långfristiga skulder		20 838 480	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 391 120	39 229 600
Leverantörsskulder		482 270	339 777
Skatteskulder		24 932	47 541
Övriga kortfristiga skulder		151 391	136 286
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	724 066	588 049
Summa kortfristiga skulder		19 773 778	40 341 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 628 750	123 190 064

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	703 807	372 019
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 325 039	1 316 352
	2 028 845	1 688 372
Erhållen ränta	49 975	43 802
Erlagd ränta	-1 596 947	-1 450 602
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	481 873	281 572
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-335 543	-46 015
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	281 852	-172 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 182	63 155
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 160	-168 656
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 160	-168 656
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	366 022	-105 501
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 378 544	3 484 045
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 744 566	3 378 544

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lalandia har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 - 20 %
Byggnad	1,09 - 6,69 %
Tvättmaskin	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 144 892	5 144 892
Hysesintäkter bostäder	303 540	303 540
Hysesintäkter lokaler	613 320	575 784
Hysesintäkter garage	311 400	313 200
Hysesintäkter p-plats	218 180	217 650
Deb. fastighetsskatt	17 544	17 544
Bredband	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-270
Laddbox	0	3 500
Elintäkter laddstolpe	12 600	14 000
Pantsättningsavgift	11 460	5 250
Överlåtelseavgift	8 358	6 565
Administrativ avgift	2 009	0
Andrahandsuthyrning	11 472	1 533
Vidarefakturerade kostnader	0	86 567
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	6 661 973	6 696 955

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	105 552
Övriga intäkter	1 560	780
Försäkringsersättning	0	9 798
Återbäring försäkringsbolag	6 481	0
Summa	8 041	116 130

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	434 001	396 642
Fastighetsskötsel utöver avtal	50 097	118 386
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	100 831
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 460	0
Besiktningar	11 250	0
Hissbesiktning	12 500	11 592
Brandskydd	29 588	0
Gårdkostnader	23 024	32 799
Gemensamma utrymmen	4 986	12 000
Sophantering	1 564	0
Snöröjning/sandning	28 038	34 790
Serviceavtal	100 058	58 503
Mattvätt/Hyrmattor	14 054	37 488
Förbrukningsmaterial	55 776	19 296
Summa	775 396	822 327

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	135
Tvättstuga	68 091	37 765
Trapphus/port/entr	7 315	18 099
Källarutrymmen	7 125	0
Vind	0	6 366
Sophantering/återvinning	5 266	0
Dörrar och lås/porttele	116 439	105 592
Övriga gemensamma utrymmen	0	15 214
VVS	73 527	33 845
Värmeanläggning/undercentral	66 631	42 988
Ventilation	19 474	44 005
Elinstallationer	47 021	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 661
Hissar	85 746	116 801
Fönster	998	8 338
Balkonger/altaner	19 332	0
Mark/gård/utemiljö	15 563	9 167
Garage/parkering	2 583	0
Vattenskada	58 728	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 105	0
Summa	594 944	442 975

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	-99 833
Entr/trapphus	0	97 341
VVS	0	79 106
Ventilation	0	582 519
Summa	0	659 133

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	309 343	153 941
Uppvärmning	1 047 534	1 072 406
Summa	1 356 877	1 226 347

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	9 871	104 216
Bredband	288 081	367 139
Samfällighetsavgifter	785 686	662 212
Fastighetsskatt	232 734	229 003
Korr. fastighetsskatt	0	-58 398
Summa	1 316 372	1 304 172

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	3 288
Tele- och datakommunikation	20 599	20 188
Juridiska åtgärder	0	1 813
Inkassokostnader	558	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 125	17 500
Styrelseomkostnader	1 779	0
Fritids och trivselkostnader	11 413	1 507
Föreningskostnader	33 686	38 193
Förvaltningsarvode enl avtal	134 251	128 788
Överlåtelsekostnad	10 030	12 866
Pantsättningskostnad	17 200	7 093
Administration	3 492	12 526
Konsultkostnader	17 869	94 160
Bostadsrätterna Sverige	0	7 810
Summa	271 583	345 732

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	260 050	260 052
Arbetsgivaravgifter	65 946	63 976
Summa	325 996	324 028

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 586 068	1 467 105
Dröjsmålsränta	32	0
Summa	1 586 100	1 467 105

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 481 314	136 481 314
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	136 481 314	136 481 314
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 261 621	-15 978 863
Årets avskrivning	-1 291 032	-1 282 758
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 552 653	-17 261 621
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 928 661	119 219 693
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 276 267</i>	<i>27 276 267</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 074 763	133 074 763
Taxeringsvärde mark	109 365 607	109 365 607
Summa	242 440 370	242 440 370

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	680 688	653 865
Inköp	62 160	26 823
Utgående anskaffningsvärde	742 848	680 688
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-335 667	-302 073
Avskrivningar	-34 007	-33 594
Utgående avskrivning	-369 674	-335 667
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	373 174	345 021

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	141 833	0
Anskaffningar under året	0	141 833
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	141 833	141 833

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	84 568	79 738
Transaktionskonto	864 535	783 161
Borgo räntekonto	2 880 031	2 595 383
Summa	3 829 134	3 458 282

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	60 178	0
Förutbet fast skötsel	117 567	0
Förutbet försäkr premier	49 352	0
Förutbet bredband	100 755	0
Upplupna intäkter	500	0
Summa	328 352	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-09-28	2,76 %	8 738 480	8 738 480
SEB	2025-07-28	2,94 %	18 391 120	18 391 120
SEB	2027-09-28	2,68 %	12 100 000	12 100 000
Summa			39 229 600	39 229 600
Varav kortfristig del			18 391 120	39 229 600

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

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	33 762	0
Uppl kostnad Värme	112 064	0
Uppl kostn räntor	24 168	35 015
Förutbet hyror/avgifter	554 072	553 034
Summa	724 066	588 049

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Framåtblick – Kommande underhåll och investeringar Under det kommande året planerar vi flera viktiga investeringar och åtgärder för att förbättra fastighetens hållbarhet och funktionalitet: Förhandsbesked för solceller – Vi undersöker möjligheten att installera solceller för att minska energiförbrukningen. Besiktning av samtliga tak – Genomgång för att identifiera behov av underhåll och åtgärder. Utredning av vattenproblemen – Vi genomför en större utredning för att lösa återkommande problem med vattnet för våra medlemmar som har problem med varmvattnet. Byte av rörstam – Efter upprepade läckage byter vi en större del av rörstammen för att minska risken för vattenskador. Ventilationsuppgradering – Gamla fläktar ersätts med nya energieffektiva modeller för bättre inomhusklimat och lägre energiförbrukning. Målning av våra gårdshus - Under året kommer gårdshusen att målas om. Besiktning/Utredning om skyddet mot älven - Se över befintligt skydd mot översvämning samt se över om det finns förbättringsåtgärder att göra. Dessa åtgärder är en del av vårt långsiktiga arbete med att förbättra fastighetens standard, sänka driftkostnaderna och skapa en mer hållbar förvaltning. Vi ser fram emot att genomföra dessa projekt under året och fortsätta utveckla fastigheten till gagn för våra boende.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Helén Petra Landström
Ordförande

Svante Fredrik Mwewa Anderholm
Kassör

Elma Dzanic
Styrelseledamot

Kostadin Rizovski
Styrelseledamot

Lars Körner
Styrelseledamot

Mona Zafar
Styrelseledamot

Rut Gunnel Elisabet Ziegler
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 08:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 16:47

DOCUMENT ID:

S1AOx7Kyel

ENVELOPE ID:

B1o_gQKJle-S1AOx7Kyel

DOCUMENT NAME:

Brf Lalandia, 769607-3282 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Svante Fredrik Mwewa Anderholm svante.anderholm@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 17:35 25.04.2025 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
2. KOSTADIN RIZOVSKI krizovski@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 18:37 25.04.2025 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.244.155
3. Elma Dzanic elma-l@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 08:03 26.04.2025 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.106.102
4. LARS KÖRNER lars.korner@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 14:26 26.04.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.244.118
5. Helén Petra Landström helen.landstrom@grundskola.goteb.org.se	Signed Authenticated	28.04.2025 09:29 27.04.2025 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.38.17
6. MONA ZAFAR spogmay@tpu.se	Signed Authenticated	28.04.2025 10:14 25.04.2025 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.66.138
7. Rut Gunnel Elisabet Ziegler elisabet.ziegler@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 15:32 28.04.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.106.250
8. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	Signed Authenticated	29.04.2025 08:31 29.04.2025 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.127

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024. 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 2024 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. Risken 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 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Simon Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 15:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.04.2025 16:47

DOCUMENT ID:

rJl1YlQKJll

ENVELOPE ID:

rJ-C_eXF1lx-rJl1YlQKJll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf 2024 - Vår.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Bo Mikael Simon Andersson simon@revisorsringen.se	Signed Authenticated	28.04.2025 15:41 28.04.2025 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed