



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lalandia

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 GA: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

Rut Gunnel Elisabet Ziegler	Ordförande
Henrik Lützen	Styrelseledamot
Elma Dzanic	Styrelseledamot
Mattias Westman	Styrelseledamot (avgått)
Helén Petra Landström	Styrelseledamot
Lars Körner	Styrelseledamot
Svante Fredrik Mwewa Anderholm	Styrelseledamot

### Valberedning

Margareta Carlsson Lundin  
Caroline Wersäll  
Radoslava Jönsson

### Firmateckning

Firman teckna, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Revisorsringen AB Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-05. Ändringar i föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Utförda historiska underhåll

**2023-2025** ● Uppgradering av energisystem

**2020-2022** ● Byte av balkongdörrar

### Planerade underhåll

**2024-2029** ● Enligt underhållsplan

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning och trädgårdsskötsel	GUAB
Skadeservice	EBE Skadeservice
Hiss service	KONE
Service av tvättmaskiner och torktumlare	Electrolux

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening, med en andel på 3%.

Samfälligheten förvaltar vatten Sophantering Gator.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### 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:

1. 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.
2. 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.
3. 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 innebär ett underskott som fordrar ny finansiering.

### Budget

Inför 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 värme, 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:

1. Avtalsbundna utgifter för förvaltning, diverse gemensamma funktioner, värme och energi, bredband, obligatoriska kontroller, brandskydd, ventilation, underhåll av trädgårdar, diverse skatter och avgifter
2. Finansiella utgifter såsom räntebetalningar, försäkringspremier, och avskrivningar
3. Utgifter för planerade underhålls- och reparationsarbeten (från underhållsplanen)
4. Utgifter för planerade avskrivningsbara kapitalanskaffningar (från underhållsplanen)
5. 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 bostadsrättsavtal; 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 2023

Det ekonomiska läget försämrades gradvist under 2023 med påtagliga effekter på föreningens ekonomi av prisökningar om, i genomsnitt, 10–15 procent och en snabb ökning av bolåneräntan från 1,5 till 5 procent. Gemensamt för pris- och ränteökningar var en hög grad av oförutsägbarhet.

Med i stort sett oförändrade intäkter och avsiktligt återhållsamma utgifter för underhåll och reparationer samt redan beslutade utgifter för början till en nödvändig översyn och renovation av föreningens VVS-system, slutar årets rörelseresultat på drygt 400 kkr vilket, jämfört med 2022, utgör en förbättring om ca 2,8 mkr. Resultatet efter att räntekostnaderna är medräknade blir dock ett annat, då de senare ökade med ca 1,1 mkr till drygt 1,4 mkr, d v s ett underskott om drygt 1 mkr.

Underskottet består således av räntekostnader om drygt 1,4 mkr samt en minskning av föreningens övriga kostnader om ca 400 kkr.

Resultatet avviker därmed från budgeten lagd i slutet av 2022; detta tillsammans med resultatet från 2022 utgör ett samlat underskott om drygt 2,6 mkr. efter uttag från och avsättning till föreningens reparationsfond.

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 2023 uppgick det förra till ca 123 mkr och det senare till ca 83 mkr, eller en soliditet om ca. 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 skuld-kvoten ligger relativt långt under genomsnittet.

Vid årets slut uppgick föreningens långsiktiga lån till totalt 39.23 mkr och det totala likviditetsöverskottet till drygt 3,5 mkr. Av detta reserveras ca 1 mkr på föreningens transaktionskonto för löpande utgifter, samt ca 2,5 mkr på ett räntebärande konto.

Underskottet som uppkommit under 2022–23 som huvudsakligen orsakats av kostnadsinflationen samt kraftigt ökande räntekostnader behöver således inte finansieras med externa medel och kan, över 2-3 år elimineras genom direkta utgiftsminskningar, en återhållsam investeringsstrategi samt fallande räntor. Skulle, mot förmodan, ränteläget ändras långsammare än väntat, kan en tillfällig årsavgiftshöjning om ca 10% bli aktuell.

## Övriga uppgifter

Händelser under året

Under detta år med omvärldens skakiga ekonomi, bankvärdens höga räntor och deras hot om ännu högre har vi framför allt lagt vårt arbete på att göra nödvändiga underhållsjobb och hålla våra fastigheter i bästa skick. Vi följer i stort vår underhållsplan men har bromsat något under året.

StyrelsePortal - Under 2023 inleddes arbetet med att skapa en ny, modern plattform för att underlätta styrelsearbetet och centralisera all dokumentation som rör föreningen på ett och samma ställe. Projektet omfattar även digitalisering av befintlig dokumentation från fysiska pärmar, är av betydelse för att bevara föreningens historia och säkerställa tillgänglighet över tid. Detta initiativ syftar till att göra informationen mer lättillgänglig för styrelsens medlemmar och underlätta deras agerande i framtida situationer.

I samband med detta övergår styrelsens medlemmar även till ett mer rollbaserat arbetssätt, där kontaktytan till styrelsen utökas genom användning av fler e-postadresser. Detta möjliggör bevarandet av historik över tiden snarare än överensskilda personer. Styrelsens medlemmar behöver inte heller använda sina privata e-postadresser för att skapa inloggningar hos olika leverantörer. Vid nyrekrytering ärver den nya styrelsemedlemmen e-postkontot och inloggningar för att undvika onödigt dubbelarbete. Arbetet för att implementera dessa förändringar kommer att fortgå även under 2024.

Dessutom har en stor uppgradering av fläktsystemet gjorts. Detta skall ses dels som en uppgradering och dels för att inte få svårt att klara normalt underhåll. Vår utrustning är nu 30 över år och brist på, eller i vissa fall total avsaknad av, reservdelar gör att vi nu tagit detta första steg för att kunna bli energieffektivare. Nu kan vi via "molnet" övervaka vår energiåtgång och identifiera möjliga uppgraderingar för att spara energi. Kommande steg, som inte är beslutade (eller tidsbestämda?) ännu, är byte av fläktar, installation av temperaturmätare i lägenheterna för att kunna styra effektivare samt, i ett senare steg, installera solpaneler på taken.

Under året har vi fortsatt det löpande underhållet av våra fastigheter, bl.a. kan nämnas reparation av hissar, service på alla tvättmaskiner samt spolning av alla avlopp.

Vi har startat arbetet med att konkurrensutsätta våra leverantörer och vi har skrivit avtal med Bredablick avseende fastighets- och trädgårdsskötsel. Bredablick har ett bredare utbud för våra fastigheter. Avtalet startar 1 april 2024.

Vi har också bytt leverantör av mattor i våra hissar, Björkmans Mattor har tagit över.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 696 955	6 115 800	6 514 890	6 062 416
Resultat efter fin. poster	-1 051 284	-2 772 560	374 848	488 686
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	2 895 842	3 946 453	3 526 338	2 893 243
Taxeringsvärde	242 440 370	242 440 370	234 345 192	234 345 192
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	616	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 689	4 689	5 047	5 047
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 879	3 879	4 175	4 175
Sparande per kvm totalyta, kr	91	56	200	185
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	54	32	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	72	77	63
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	121	126	109	88
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,74	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

## Upplysning vid förlust

Underskottet som uppkommit under 2022–23 har huvudsakligen orsakats av kostnadsinflationen samt kraftigt ökande räntekostnader som varit oförutsägbara med avseende på tid och omfattning. Då föreningens finansiella sparande överstiger underskottet, behöver detta inte finansieras med externa medel. Utan ianspråktagande av någon större del av det finansiella sparande, anser styrelsen att underskottet kan elimineras över 2–3 år genom direkta utgiftsminskningar, en återhållsam investeringsstrategi samt effekterna av en fallande ränta. Skulle, mot förmodan, ränteläget ändras långsammare än väntat, kan en tillfällig årsavgiftshöjning om ca 10% bli aktuell.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	74 502 871	-	-	74 502 871
Upplåtelseavgifter	8 805 345	-	-	8 805 345
Fond, yttre underhåll	3 946 453	-1 998 317	947 706	2 895 842
Balanserat resultat	-582 014	-774 243	-947 706	-2 303 964
Årets resultat	-2 772 560	2 772 560	-1 051 284	-1 051 284
<b>Eget kapital</b>	<b>83 900 094</b>	<b>0</b>	<b>-1 051 284</b>	<b>82 848 811</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 356 258
Årets resultat	-1 051 284
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-947 706
<b>Totalt</b>	<b>-3 355 248</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	659 133
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 696 115</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 696 955	6 115 800
Övriga rörelseintäkter	3	116 130	10 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 813 085</b>	<b>6 126 321</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 454 954	-6 454 271
Övriga externa kostnader	9	-345 732	-410 140
Personalkostnader	10	-324 028	-311 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 316 352	-1 341 386
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 441 066</b>	<b>-8 517 315</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>372 019</b>	<b>-2 390 994</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 802	15 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 467 105	-396 864
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 423 303</b>	<b>-381 567</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 051 284</b>	<b>-2 772 560</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 051 284</b>	<b>-2 772 560</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	119 219 693	120 502 451
Pågående projekt	14	141 833	0
Maskiner och inventarier	13	345 021	351 792
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 706 547</b>	<b>120 854 243</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>119 710 047</b>	<b>120 857 743</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 735	48 392
Övriga fordringar	16	3 458 282	3 491 111
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 480 017</b>	<b>3 539 503</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 480 017</b>	<b>3 539 503</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 190 064</b>	<b>124 397 246</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		83 308 216	83 308 216
Fond för yttre underhåll		2 895 842	3 946 453
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>86 204 058</b>	<b>87 254 669</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 303 964	-582 014
Årets resultat		-1 051 284	-2 772 560
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 355 247</b>	<b>-3 354 575</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>82 848 811</b>	<b>83 900 094</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	39 229 600	39 229 600
Leverantörsskulder		339 777	468 190
Skatteskulder		47 541	89 024
Övriga kortfristiga skulder		136 286	137 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	588 049	572 770
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 341 253</b>	<b>40 497 152</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 190 064</b>	<b>124 397 246</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>372 019</b>	<b>-2 390 994</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 316 352	1 341 386
	<b>1 688 372</b>	<b>-1 049 608</b>
Erhållen ränta	43 802	15 297
Erlagd ränta	-1 450 602	-389 027
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>281 572</b>	<b>-1 423 338</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 015	-42 103
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-172 402	729 913
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>63 155</b>	<b>-735 528</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-168 656	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-168 656</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-105 501</b>	<b>-3 735 528</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 484 045</b>	<b>7 219 573</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 378 544</b>	<b>3 484 045</b>

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Hiss	3,33 %
Byggnad	1,09 %
Portlåssystem	6,69 %
Postboxar	5 %
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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 144 892	5 135 405
Årsavgifter - bortfall	0	-419 244
Hysesintäkter bostäder	303 540	302 471
Hysesintäkter lokaler	575 784	536 954
Hysesintäkter garage	313 200	310 500
Hysesintäkter p-plats	217 650	223 930
Deb. fastighetsskatt	17 544	0
Bredband	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsrabatt	-270	0
Laddbox	3 500	0
Elintäkter laddstolpe	14 000	0
Pantsättningsavgift	5 250	18 596
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	1 533	0
Vidarefakturerade kostnader	86 567	0
Öres- och kronutjämning	0	-12
<b>Summa</b>	<b>6 696 955</b>	<b>6 115 800</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	105 552	0
Övriga intäkter	780	720
Försäkringsersättning	9 798	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 801
<b>Summa</b>	<b>116 130</b>	<b>10 521</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	396 642	490 820
Fastighetsskötsel utöver avtal	118 386	118 493
Fastighetsskötsel gård enl avtal	100 831	88 572
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 568
Hissbesiktning	11 592	11 033
Brandskydd	0	18 676
Gårdkostnader	32 799	3 991
Gemensamma utrymmen	12 000	44 109
Snöröjning/sandning	34 790	23 357
Serviceavtal	58 503	48 766
Mattvätt/Hyrmattor	37 488	33 639
Förbrukningsmaterial	19 296	38 939
<b>Summa</b>	<b>822 327</b>	<b>930 962</b>



## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	135	0
Tvättstuga	37 765	122 546
Trapphus/port/entr	18 099	2 485
Vind	6 366	0
Sophantering/återvinning	0	10 124
Dörrar och lås/porttele	105 592	52 343
Övriga gemensamma utrymmen	15 214	0
VVS	33 845	57 576
Värmeanläggning/undercentral	42 988	6 471
Ventilation	44 005	305 560
Elinstallationer	0	66 244
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 661	41 439
Hissar	116 801	139 289
Fönster	8 338	0
Mark/gård/utemiljö	9 167	0
Vattenskada	0	47 175
<b>Summa</b>	<b>442 975</b>	<b>851 252</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	-99 833	1 001 506
Entr/trapphus	97 341	0
VVS	79 106	0
Ventilation	582 519	162 032
Balkonger/altaner	0	834 779
<b>Summa</b>	<b>659 133</b>	<b>1 998 317</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	153 941	543 135
Uppvärmning	1 072 406	730 056
<b>Summa</b>	<b>1 226 347</b>	<b>1 273 191</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	104 216	96 132
Bredband	367 139	341 470
Samfällighetsavgifter	662 212	681 918
Fastighetsskatt	229 003	281 029
Korr. fastighetsskatt	-58 398	0
<b>Summa</b>	<b>1 304 172</b>	<b>1 400 549</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 288	3 881
Tele- och datakommunikation	20 188	37 995
Juridiska åtgärder	1 813	16 125
Inkassokostnader	0	1 030
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	270
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	16 875
Fritids och trivselkostnader	1 507	3 394
Föreningskostnader	38 193	14 281
Förvaltningsarvode enl avtal	128 788	125 171
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	7 093	0
Administration	12 526	27 450
Konsultkostnader	94 160	155 426
Bostadsrätterna Sverige	7 810	7 810
Föreningsavgifter	0	432
<b>Summa</b>	<b>345 732</b>	<b>410 140</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	260 052	248 500
Arbetsgivaravgifter	63 976	63 018
<b>Summa</b>	<b>324 028</b>	<b>311 518</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 467 105	396 827
Övriga räntekostnader	0	37
<b>Summa</b>	<b>1 467 105</b>	<b>396 864</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	136 481 314	136 481 314
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>136 481 314</b>	<b>136 481 314</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 978 863	-14 681 486
Årets avskrivning	-1 282 758	-1 297 376
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 261 621</b>	<b>-15 978 863</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>119 219 693</b>	<b>120 502 451</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 276 267</i>	<i>27 276 267</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	133 074 763	133 074 763
Taxeringsvärde mark	109 365 607	109 365 607
<b>Summa</b>	<b>242 440 370</b>	<b>242 440 370</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	653 865	653 865
Inköp	26 823	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>680 688</b>	<b>653 865</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-302 073	-258 064
Avskrivningar	-33 594	-44 009
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-335 667</b>	<b>-302 073</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>345 021</b>	<b>351 792</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	141 833	0
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>141 833</b>	<b>0</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	79 738	7 067
Skattefordringar	0	-1
Klientmedel	0	1 380 362
Transaktionskonto	783 161	0
Borgo räntekonto	2 595 383	2 103 683
<b>Summa</b>	<b>3 458 282</b>	<b>3 491 111</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-03-28	4,55 %	8 738 480	8 738 480
SEB	2024-07-28	4,44 %	18 391 120	18 391 120
SEB	2024-03-28	4,55 %	12 100 000	12 100 000
<b>Summa</b>			<b>39 229 600</b>	<b>39 229 600</b>
Varav kortfristig del			39 229 600	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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	35 015	18 512
Förutbet hyror/avgifter	553 034	554 258
<b>Summa</b>	<b>588 049</b>	<b>572 770</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Styrelsen kommer fortsätta att konkurrensutsättning av leverantörer vad gäller hisskötsel, ventilation, rörmokeri m.fl. under året.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Elma Dzanic  
Styrelseledamot

---

Helén Petra Landström  
Styrelseledamot

---

Henrik Lützen  
Styrelseledamot

---

Lars Körner  
Styrelseledamot

---

Rut Gunnel Elisabet Ziegler  
Ordförande

---

Svante Fredrik Mwewa Anderholm  
Styrelseledamot

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

---

Revisorsringen  
Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2024 20:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 15:48

DOCUMENT ID:

HJ-\_qSjifA

ENVELOPE ID:

HJu5BiifC-HJ-\_qSjifA

DOCUMENT NAME:

Brf Lalandia, 769607-3282 - Årsredovisning 2023.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KÖRNER lars.korner@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 16:29 10.05.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/23) IP: 85.24.163.121
2. Henrik Lützen henrik.lutzen@lucoab.com	Signed Authenticated	12.05.2024 12:25 12.05.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/08/21) IP: 85.230.104.38
3. Helén Petra Landström helen.landstrom@grundskola.goteb.org.se	Signed Authenticated	12.05.2024 12:40 10.05.2024 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/28) IP: 178.31.172.101
4. Rut Gunnel Elisabet Ziegler elisabet.ziegler@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 12:53 11.05.2024 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/14) IP: 85.230.244.106
5. Svante Fredrik Mwewa Anderholm svante.anderholm@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 12:53 12.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/13) IP: 104.28.45.52
6. Elma Dzanic elma-l@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 13:39 12.05.2024 13:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/14) IP: 94.234.105.177
7. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	12.05.2024 20:01 12.05.2024 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/16) IP: 185.205.225.139

\* 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

## 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 2023. 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 2023 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 2023 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 revisorsred 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

---

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
12.05.2024 19:52

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 10.05.2024 15:48

DOCUMENT ID:  
BkYcHsoMC

ENVELOPE ID:  
Hked9HsiMC-BkYcHsoMC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Lalandia 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	12.05.2024 19:52 12.05.2024 19:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/16) IP: 185.205.225.139

\* 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