

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LYFTKRANEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2001-12-05 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lindholmen 20:1	2002	Göteborg
Lindholmen 21:2	2002	Göteborg
Lindholmen 23:1	2002	Göteborg
Lindholmen 24:2	2002	Göteborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1996-1997 och består av 17 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 690 kvadratmeter, varav 7 615 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 75 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
27	49	8	20	1

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	Uthyres till medlemmar.
Fastighetsexpedition	Öppen måndagar kl 18.00 -19.00.
	Övrig tid bl a möteslokal för styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig framåt.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av skadade brandsäkra skivor i samband med ommålning av fasad	2003 - 2004	Slutfört
Ommålning av staket	2003 - 2004	Slutfört
Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä	2003 - 2005	Slutfört
Ommålning av fasad	2003 - 2007	Delvis utfört och pågående
Föreningslokalen upprustad	2005 - 2005	Slutfört
Utrustning för reglering av klimat i husgrunderna	2005 - 2005	Installerat
Byte av brevlådor	2005 - 2006	Slutfört
Ommålning av husgrunder	2005 - 2007	Pågående

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Com Hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 89 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 8 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Max 12 månader, godkända anledningar är studier eller arbete på annan ort samt provbo.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gunilla Alsvik	Ordförande	
Mats Svensson	Sekreterare	
Håkan Karlsson	Ledamot	
Linnea Larsson	Ledamot	
Henrik Magnusson	Ledamot	
Mikael Schelén Carlsson	Ledamot	
Thomas Yliniemi	Ledamot	Slutade sitt uppdrag 2006-12-31
Kristina Melander	Suppleant	
Henrik Vestermark	Suppleant	Ordinarie efter 2006-12-31

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson, KPMG Bohlins AB	Ordinarie Extern
Nils-Olof Håkansson	Ordinarie Intern
Carina Nilsson	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Tomas Lindblom sammankallande samt Jan Skåhlberg, Sofia Norlin och Linus Norén.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2006-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har omorganiserat och gått från att ha en anställd fastighetsskötare till att använda köpt tjänst för fastighetsskötsel, trappstädning, snöröjning, grönytor, gångar och planteringar.

Till detta har medlemmarna själva bidragit vid 4 st gemensamma städdagar med att rensa inomhus och sköta grönytor och planteringar.

En inventering av samtliga förråd har gjorts och nu kan föreningen erbjuda samtliga boende tillgång till ett förråd per lägenhet.

Efter förhandling med studentbostäder så har Brf Lyftkranens medlemmar möjlighet att få tillgång till parkeringsplats i garaget på Ceresgatan. Intresseanmälan sker direkt till Studentbostäder som bereder p-plats i mån av plats.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Byte av balkonggolv, över och undersida kommer att påbörjas 2007.

Byte av balkongdörrarnas yttre ram kommer att påbörjas 2007.

Föreningens ekonomi

I samband med ommålning av fasad 2003-2005 uppstod en tvist med entreprenören. Tidigare oreglerade fakturor från 2004 och 2005 har belastat resultatet för 2006 med ca 233 tkr. Tvisten beräknas lösas under 2007. Eventuell nedsättning av ovan nämnda kostnader kommer att tas upp i 2007 års redovisning. Föreningen har beviljats rättsskydd för advokatkostnaderna.

Till och med år 2006 betalar föreningen halv fastighetsskatt för samtliga fastigheter. Från och med år 2007 betalar föreningen full fastighetsskatt för fastigheter med värdeår 1996 och halv fastighetsskatt för fastigheter med värdeår 1997.

Föreningens förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 23 352 567 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgift på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Totalytan är 7 690 kvm, varav 6 361 kvm utgör bostadsrätt, 1 254 kvm hyresrätt och 75 kvm lokal.

<u>NYCKELTAL</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	634	631	609	580
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 313	7 346	7 770	7 865
Elkostnad/kvm totalyta	24	18	14	13
Värmekostnad/kvm totalyta	99	99	98	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	22	20

Dispositionsförslag

Förslag till resultatdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 33 964
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande	- 224 983
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- <u>209 000</u>
	- 467 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	- 467 947
----------------------------	-----------

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2006

2005

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

5 314 372

5 304 703

Övriga rörelseintäkter

68 990

148 536

5 383 362

5 453 239

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-540 425

-191 118

Reparationer

-426 481

-337 599

Taxebundna kostnader

-1 347 536

-1 296 694

Övriga driftskostnader

-175 781

-165 410

Fastighetsskatt

-179 562

-170 450

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-200 675

-252 215

Personalkostnader

-187 179

-474 188

Avskrivningar

-480 674

-263 280

-3 538 313

-3 150 953

RÖRELSERESULTAT

1 845 049

2 302 286

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

14 924

14 489

Räntekostnader

-2 241 710

-2 363 314

Räntebidrag

347 773

348 989

-1 879 013

-1 999 836

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-33 964

302 450

ÅRETS RESULTAT

-33 964

302 450



BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	97 656 420	94 213 449
Pågående nyanläggning	Not 4	0	3 907 607
Maskiner och inventarier	Not 5	8 775	24 812
		97 665 195	98 145 868
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 670 195	98 150 868
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 606	0
Övriga fordringar		248 315	173 400
Förutbetalda kostnader	Not 6	52 483	50 221
Upplupna räntebidrag		59 833	59 476
		365 237	283 097
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 144	4 659
SBC klientmedel i SHB		2 100 972	1 448 896
		2 103 116	1 453 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 468 353	1 736 653
SUMMA TILLGÅNGAR		100 138 548	99 887 521



BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		49 892 779	49 892 779
Upplåtelseavgifter		1 451 172	1 451 172
Fond för yttre underhåll	Not 8	817 656	608 656
		52 161 607	51 952 607
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-433 983	-527 433
Årets resultat		-33 964	302 450
		-467 947	-224 983
SUMMA EGET KAPITAL		51 693 660	51 727 624
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	46 314 000	46 524 000
		46 314 000	46 524 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	210 000	210 000
Leverantörsskulder		616 200	296 438
Skatteskulder		425 385	425 894
Övriga kortfristiga skulder		0	10 888
Upplupna kostnader	Not 10	528 010	421 900
Förutbetalda avgifter och hyror		351 293	270 778
		2 130 888	1 635 898
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		100 138 548	99 887 521
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	73 565 000	73 565 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga



1 JANUARI - 31 DECEMBER

2006

2005

FINANSIERINGSANALYS

Den löpande verksamheten

Årets resultat	-33 964	302 450
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	480 674	263 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 710	565 730
före förändringar av rörelsekapital		

Förändringar kortfristiga fordringar	-82 139	42 442
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	494 990	-76 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	412 851	-33 710
förändring av rörelsekapital		

Kassaflöde från den löpande verksamheten	859 561	532 021
---	----------------	----------------

Investeringsverksamhet

Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	0	-589 595
Maskiner och inventarier	0	-15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-604 595

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder	Not 9	-210 000	-2 145 000
Insatser och upplåtelseavgifter		0	1 259 465
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-210 000	-885 535

Årets kassaflöde	649 561	-958 110
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	1 453 555	2 411 665
Likvida medel vid årets slut	2 103 116	1 453 555
	649 561	-958 110



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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

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

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen följer en progressiv avskrivningsplan där byggnaden beräknas vara helt avskriven 2076. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2006	2005
Byggnader	0,50%	0,25%
Fastighetsförbättringar	0,50%	-
Kodlås	10,00%	10,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

	2006	2005
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	4 030 920	4 015 835
Hysesintäkter	1 283 452	1 288 868
	5 314 372	5 304 703

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	153 450	19 875
Fastighetsskötsel enl beställn	85 077	103 003
Snöröjning	45 055	0
Städning entreprenad	35 500	0
Städning enligt beställning	7 944	1 250
Hissbesiktning	12 180	6 046
Bevakning	11 000	0
Störningsjour och larm	12 209	9 119
Gård	127 222	7 988
Hiss	10 319	9 980
Förbrukningsmateriel	40 169	32 899
Fordon - drivmedel	300	958
	540 425	191 118

Not 2 fortsättning

	2006	2005
Reparationer		
Hyreslägenheter	21 432	16 769
Lokaler	0	43 075
Tvättstuga	0	15 500
Källare	11 250	0
Trapphus	0	6 521
Portar	5 275	3 750
Lås	5 049	19 367
VVS	8 042	380
Ventilation	24 947	73 343
Elinstallationer	8 264	16 538
Teleortanläggning	0	4 107
Hiss	5 931	12 033
Tak	750	4 213
Fasad	236 171	5 076
Fönster	55 614	3 153
Gård	306	17 953
Vattenskada	36 249	1 987
Övrigt	9 710	93 835
Skattereduktion	-2 509	0
	426 481	337 599
Taxebundna kostnader		
El	182 325	141 123
Värme	762 404	758 494
Vatten	163 108	155 341
Sophämtning	227 535	227 523
Renhållning	2 014	0
Hiss	10 150	14 213
	1 347 536	1 296 694
Övriga driftskostnader		
Försäkring	58 709	57 078
Kabel-TV	109 572	100 832
Bredband	7 500	7 500
	175 781	165 410
Fastighetsskatt	179 562	170 450



Not 2 fortsättning

2006

2005

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Telefon	2 456	5 683
Juridiska åtgärder	5 625	0
Inkasso/betalningsföreläggande	2 200	1 000
Revisionsarvode extern revisor	19 000	20 500
Styrelsemöten	149	0
Styrelseomkostnader	64	0
Stämman	2 375	0
Fritid (ute)	13 821	0
Trivselkostnader (inne)	0	2 810
Förvaltningsarvode	110 388	106 620
Arvode SBC övrigt	12 031	0
Juridik	1 875	1 875
Administration	9 207	29 707
Korttidsinventarier	14 184	45 680
Konsultarvode	0	31 790
Tidningar facklitteratur	750	0
Avgift till organisationer	6 550	6 550
	200 675	252 215

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 1 heltidsanställd fastighetsskötare t o m mitten av mars 2006

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	70 000	68 000
Löner och arvoden	71 959	227 693
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 620	0
Sociala kostnader	43 600	173 557
Övriga personalkostnader	0	4 938
	187 179	474 188

Avskrivningar

Byggnad	416 002	217 770
Förbättringar	48 635	29 097
Inventarier	16 037	16 413
	480 674	263 280

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 538 313

3 150 953

Not 3	2006	2005
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	95 127 165	95 127 165
Nyanskaffningar	3 907 607	0
Utgående anskaffningsvärde	99 034 772	95 127 165
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-913 716	-666 849
Årets avskrivningar enligt plan	-464 637	-246 867
Utgående avskrivning enligt plan	-1 378 353	-913 716
Planenligt restvärde vid årets slut	97 656 420	94 213 449
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 635 569	11 635 569
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 751 000	46 751 000
Taxeringsvärde mark	22 995 000	22 995 000
	69 746 000	69 746 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	69 053 000	69 053 000
Lokaler	693 000	693 000
	69 746 000	69 746 000
Not 4		
PÅGÅENDE NYANLÄGGNING		
Pågående nyanläggning	0	3 907 607
	0	3 907 607
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	80 564	65 564
Nyanskaffningar	-	15 000
Utrangering/försäljning	-	-
Utgående anskaffningsvärde	80 564	80 564
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-55 752	-39 339
Årets avskrivningar enligt plan	-16 037	-16 413
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-71 789	-55 752
Redovisat restvärde vid årets slut	8 775	24 812

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2006-12-31	2005-12-31
Bredband	1 875	1 875
Fora	135	-
Fastighetsförsäkring	14 982	14 403
Hisstelefon	2 363	-
Bevakning	4 365	-
Kabel-TV	28 763	27 393
Sbc medlemsavgift	-	6 550
	52 483	50 221

Not 7

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	49 892 779	-	-	49 892 779
Upplåtelseavgifter	1 451 172	-	-	1 451 172
Fond för yttre underhåll Not 8	817 656	209 000	-	608 656
Summa bundet eget kapital	52 161 607	209 000	0	51 952 607
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-433 983	-209 000	302 450	-527 433
Årets resultat	-33 964	-33 964	-302 450	302 450
Summa ansamlad förlust	-467 947	-242 964	0	-224 983
Summa eget kapital	51 693 660	-33 964	0	51 727 624

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2006	2005
Vid årets början	608 656	399 418
Reservering enligt stadgar	209 000	209 238
Reservering enligt stämmobeslut	-	-
Anspråktagande	-	-
Vid årets slut	817 656	608 656

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

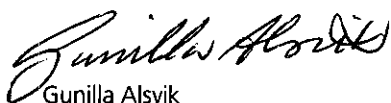
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Stadshypotek	6,39%	13 000 000	13 000 000	2010-04-30
Stadshypotek	6,29%	13 000 000	13 000 000	2007-04-30
Stadshypotek	2,94%	12 805 000	12 935 000	2008-04-30
Stadshypotek	3,57%	7 719 000	7 799 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		46 524 000	46 734 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-210 000	-210 000	
		46 314 000	46 524 000	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

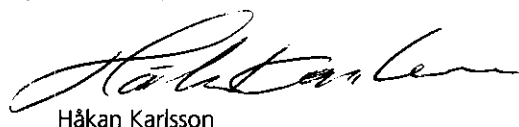
	2006-12-31	2005-12-31
Revisionsarvode, beräknad	19 500	20 000
Bankavgifter	910	921
Sophämtning, beräknad	35 800	28 065
Föreningsarvode	70 000	-
Sociala avgifter	21 000	1 676
Låneräntor	380 800	365 022
Semesterlön	-	6 216
	528 010	421 900

GÖTEBORG den 1 2007

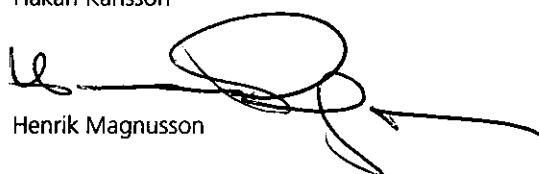

Gunilla Alsvik



Mats Svensson

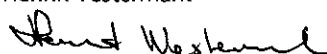

Håkan Karlsson


Linnea Larsson


Henrik Magnusson

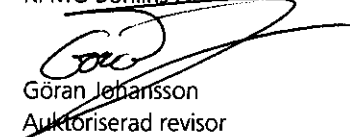

Mikael Schelén Carlsson

Henrik Vestermark

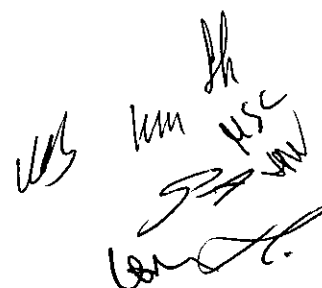


Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 15 2007

KPMG Bohlins AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor


Nils-Olof Håkansson
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Org nr 769607-7952

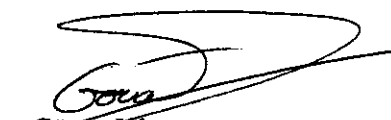
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lyftkranen för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

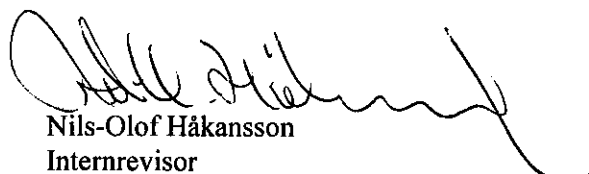
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2007-05-03



Göran Johansson
Auktoriserad revisor



Nils-Olof Håkansson
Internrevisor