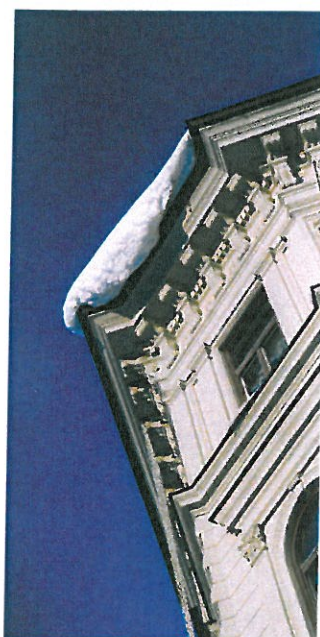




ÅRSREDOVISNING 2011

BRF Lyftkranen

Bekymmersfritt styrelsearbete och boende

SBC är en stabil, etablerad och uppskattad aktör med ett starkt varumärke inom bostadsrättsområdet som har haft fokus på bostadsrätten sedan 1921. SBC är med andra ord specialist på bostadsrätt.

De rätta verktygen

Enkelt och tidseffektivt är ord som på ett bra sätt beskriver hur vi arbetar för att med moderna verktyg och tillsammans med styrelsen och de boende skapa en bekymmersfri vardag för bostadsrättsföreningen. Genom att logga in på vår kundportal Vår Brf kommer styrelsen direkt till föreningens egna sidor där de får en snabb överblick över föreningens ekonomi med mera dygnet runt. Även de boende i föreningen erbjuds sin egen inloggning i Vår Brf där de kan se sina avgiftsavier och betalningar.

Ekonomi är grunden

Hos oss har alla kunder ett eget team som tar hand om föreningens intäkter, pantförskrivningar och lägenhetsöverlåtelser med mera samt sköter den löpande bokföringen, avstämningar, budget och bokslut. Våra ekonomer kan stötta föreningen i alla typer av frågor som uppstår. De fungerar som ett bollplank, som tillsammans med din förening kan hjälpa till med planeringen inför framtiden.

Fastigheten – den största tillgången

Att satsa på ett genomtänkt löpande och planerat underhåll av fastigheten lönar sig alltid i längden. Om fastigheten vårdas och sköts på rätt sätt ökar dess värde samtidigt som driftsekonomin blir bättre och boendemiljön trivsammare.

SBCs tekniska förvaltare fungerar som rådgivare åt föreningens styrelse och ansvarar för att allt ni vill göra blir utfört på ett bra sätt. Tillsammans med er ser vi till att er fastighet mår bra och att oförutsedda skador

undviks in i det sista. Hur mycket hjälp ni behöver är förstått upp till er, allt beroende på hur stor del av det praktiska arbetet ni själva vill utföra. Utöver en löpande teknisk förvaltning erbjuder vi också inre och yttre tillsyn och skötsel av er fastighet samt projektledning för ombyggnads- och renoveringsuppdrag.

Specialist på bostadsrättsjuridik

Bostadsrättens lagar och regler är många, men med hjälp från oss på SBC har föreningen tillgång till den samlade kunskapen hos flera av Sveriges ledande bostadsrättsjurister. Juristerna utför många tjänster åt föreningen vid till exempel tvister, stadgeändringar, kravhantering, skattefrågor, friköp, avtalsskrivningar och hyresrättsliga frågor.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser för de bostadsrättsföreningar vi förvaltar. Som boende kan du t.ex. kontakta vår kundtjänst när du har frågor och funderingar kring din avgiftsavisering.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Det här var endast ett smakprov på vad SBCs heltäckande tjänsteutbud kan erbjuda.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se/forvaltning

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 21 maj 2012 kl. 19:00

Lokal: Föreningslokalen, Arbetaregatan 18

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 18a. Renovering av trapphus
- 18b. Takfönster alt takkupa lik de som redan finns
- 18c. Ta bort lås till soprummen
- 18d. Återinför pappersinsamlingen i sophusen
- 18e. Ugn i uthyrningslokalen
- 18f. Bredband
19. Stämmans avslutande
20. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Göteborg den 29 mars 2012

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Välkomna!

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 vår fastighet

Föreningens fastighet 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 försäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

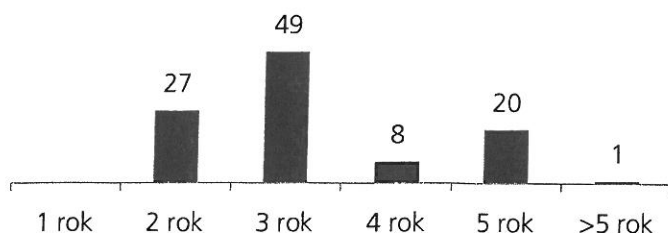
Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 17 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7690 kvadratmeter, varav 7615 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 75 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt och 14 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



10/1

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	uthyres till medlemmar
Övrigt	Fastighetsexpedition, öppen måndagar kl 18.00 -19.00. Övrig tid möteslokal för styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av mineritskivor på utvalda fasader	2010	slutfört
Rivning av stenmur/ny stödmur	2010 - 2011	slutfört
OVK	2009	slutfört
Energideklaration	2009	slutfört
Byte av altandörrar	2008	slutfört
Renovering av balkonger	2007 - 2008	slutfört
Utrustning för reglering av klimat i husgrunderna	2005	Installerade
Föreningslokalen upprustad	2005	Slutfört
Ommålning av husgrunder	2005 - 2007	Slutfört
Byte av brevlådor	2005 - 2006	Slutfört
Ommålning av staket	2003 - 2004	Slutfört
Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä	2003 - 2005	Slutfört
Byte av skadade brandsäkra skivor i samband med ommålning av fasad	2003 - 2004	Slutfört
Ommålning av fasad	2003 - 2008	slutfört

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel TV	Com Hem
Fastighetsskötsel/städ	Guab AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning	Guab AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 91 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

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

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Max 12 månader. Godkända anledningar är studier/arbete på annan ort samt provboende.

14

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Linnea Larsson	Ordförande
Roberto Bastiancich	Ledamot
Lena Bothén	Ledamot
Mikael Saura	Ledamot
Jonas Zetterberg	Ledamot
Håkan Karlsson	Suppleant
Bengt Holm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linnea Larsson, Jonas Zetterberg, Bengt Holm och Håkan Karlsson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Holmström	Ordinarie Extern	BoRevision
Nils-Olof Håkansson	Ordinarie Intern	
Kristina Melander	Suppleant Intern	

Valberedning

Anna Karin Johansson	
Jose Sagaseta	Sammanställande
Sofie Ahlbäck	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Stenmuren vid Arbetaregatan 27 har rivit och ersatts av ny mindre stödmur av betong.

I området har en översyn av stora och små träd gjorts vilket innebar att ett antal träd och grenar tagits bort.

Rensning av hängrännor har påbörjats.

Arbetet har påbörjats för att upprätta ny underhållsplan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsåtgärder är planerade under 2012.

Övrig information

3 städdagar har arrangerats då vi bjudit på förtäring efter dagens slut.

Ljusslingor har satts upp i området och samtidigt bjöds det på hembakat.

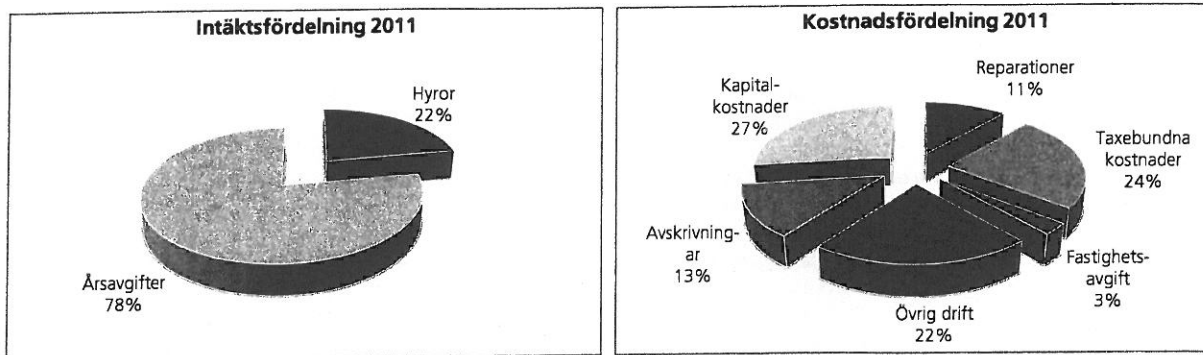
Föreningen har tagit ett grepp om sophanteringen. Målet är att öka källsorteringen pga nya viktbaserade taxor. Informationsmöten har ägt rum vid tre tillfällen då Renova varit med och informerat. Övriga medlemmar har fått hemsök.

BT

Föreningens ekonomi

Styrelsen jobbar hårt för att få ned kostnaderna för sophantering. Här hoppas styrelsen att alla medlemmar skall hjälpa till med källsortering för en nedåtgående kurva i kostnaderna.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7615 kvm bostäder och 75 kvm lokaler

Ytuppgifter bostadsrättsyta: år 2007 6358 kvm, år 2008 6414 kvm och år 2009-2011 6486 kvm

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	665	665	659	663
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 102	1 094	1 108	1 050
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 503	6 634	6 850	7 198
Elkostnad/kvm totalyta	20	22	19	20
Värmekostnad/kvm totalyta	97	114	101	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	22	23	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	178	149	222	311

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningens skattemässiga underskott var efter taxeringsåret 2011 på 1 138 305 kr.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

pett

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

452 500

ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond

-1 047 988

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-425 463

summa ansamlad förlust

-1 020 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

387 741

att i ny räkning överförs

-633 210

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

lt

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 566 614	5 553 708
Övriga rörelseintäkter		150	51 765
		5 566 764	5 605 473
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-625 097	-740 252
Reparationer		-196 879	-233 807
Periodiskt underhåll		-387 741	-310 208
Taxebundna kostnader		-1 245 430	-1 387 459
Övriga driftskostnader		-118 705	-114 954
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-147 100	-158 346
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-257 102	-177 697
Personalkostnader		-115 649	-115 640
Avskrivningar		-681 451	-681 285
		-3 775 154	-3 919 647
RÖRELSERESULTAT		1 791 610	1 685 826
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		25 344	6 752
Räntekostnader		-1 366 452	-1 144 720
Räntebidrag		1 998	36 242
		-1 339 110	-1 101 726
ÅRETS RESULTAT		452 500	584 100

pt

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	95 155 186	95 836 637
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		95 155 186	95 836 637
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 160 186	95 841 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 237
Övriga fordringar		6 763	146 035
Förutbetalda kostnader	Not 5	44 121	65 800
Upplupna intäkter		1 615	39 141
Upplupna räntebidrag		0	4 202
		52 499	262 415
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		104	497
SBC klientmedel i SHB		3 686 062	3 396 433
		3 686 166	3 396 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 738 665	3 659 345
SUMMA TILLGÅNGAR		98 898 851	99 500 981

14

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		50 875 010	50 875 010
Upplåtelseavgifter		4 278 941	4 278 941
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 359 308	1 244 053
		56 513 259	56 398 004
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 473 451	-1 942 296
Årets resultat		452 500	584 100
		-1 020 951	-1 358 196
SUMMA EGET KAPITAL		55 492 307	55 039 807
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	41 328 354	42 678 354
		41 328 354	42 678 354
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	850 000	350 000
Leverantörsskulder		320 450	316 579
Skatteskulder		6 729	159 110
Övriga kortfristiga skulder		6 150	3 000
Upplupna kostnader	Not 9	479 854	523 391
Förutbetalda avgifter och hyror		415 007	430 740
		2 078 190	1 782 820
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		98 898 851	99 500 981
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	Not 8	73 565 000	73 565 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

14

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).

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

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,75%
Fastighetsförbättringar	0,50%	0,50%
Kodlås	10,00%	10,00%
Fönster	0,33%	0,33%
Inventarier	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna

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.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 315 716	4 315 716
Hysesintäkter	1 250 898	1 237 992
	5 566 614	5 553 708

Not 2		
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	414 695	414 696
Fastighetsskötsel enl beställning	47 092	39 854
Snöröjning/sandning	69 343	139 129
Städning enligt beställning	9 157	8 779
Hissbesiktning	6 983	3 250
Bevakning	23 160	36 383
Gemensamma utrymmen	0	2 944
Gård	12 693	8 753
Serviceavtal	9 403	46 210
Förbrukningsmateriel	13 742	33 801
Störningsjour och larm	11 198	0
Brandskydd	7 631	4 491
Fordon	0	1 963
	625 097	740 252

kt

Reparationer

Hyreslägenheter	98 128	56 631
Brf Lägenheter	0	1 780
Gemensamma utrymmen	0	26 161
Sophantering/återvinning	4 763	553
Entré/trapphus	3 790	831
Lås	0	7 000
VVS	14 377	18 392
Ventilation	25 705	8 154
Elinstallationer	5 119	13 985
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 168
Hiss	1 254	5 630
Tak	10 383	0
Fönster	19 422	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 872
Vattenskada	13 938	80 651
	196 879	233 807

Periodiskt underhåll

Lägenhet	0	14 784
Källare	0	11 550
Hiss	0	61 250
Fasad	0	128 523
Fönster	0	40 894
Mark/gård/utemiljö	387 741	53 207
	387 741	310 208

Taxebundna kostnader

El	150 631	169 567
Värme	743 541	873 138
Vatten	183 573	172 289
Sophämtning/renhållning	167 685	172 465
	1 245 430	1 387 459

Övriga driftskostnader

Försäkring	54 997	52 334
Kabel-TV	63 708	62 620
	118 705	114 954

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

147 100 **158 346***

*Varav 13 871 kr avser för lågt inbetald fastighetsskatt/kommunal avgift 2009.

14

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	3 025	2 750
Tele och datakommunikation	23 877	22 220
Juridiska åtgärder	19 600	0
Inkassering avgift/hyra	300	0
Revisionsarvode extern revisor	15 750	6 375
Föreningskostnader	8 075	2 749
Styrelseomkostnader	3 655	5 448
Fritids och Trivselkostnader	3 395	2 049
Förvaltningsarvode	108 923	106 032
Förvaltningsarvoden övriga	5 438	9 439
Administration	17 425	13 625
Korttidsinventarier	2 495	0
Konsultarvode	38 134	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	7 010
	257 102	177 697

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	88 000	87 993
Sociala kostnader	27 649	27 647
	115 649	115 640

Avskrivningar

Byggnad	624 005	624 004
Förbättringar	57 446	57 281
	681 451	681 285

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 775 154 3 919 647

pt

	2011-12-31	2010-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 292 509	99 292 509
Utgående anskaffningsvärde	99 292 509	99 292 509
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 455 873	-2 774 588
Årets avskrivningar enligt plan	-681 451	-681 285
Utgående avskrivning enligt plan	-4 137 323	-3 455 873
Planenligt restvärde vid årets slut	95 155 186	95 836 637
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 635 569	11 635 569
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 050 000	82 050 000
Taxeringsvärde mark	38 177 000	38 177 000
	120 227 000	120 227 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	119 188 000	119 188 000
Lokaler	1 039 000	1 039 000
	120 227 000	120 227 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	80 564	80 564
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	80 564	80 564
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-80 564	-80 564
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-80 564	-80 564
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 839	13 480
Serviceavtal	0	25 601
Kabel-TV	16 380	15 573
Bevakning	6 173	5 790
Bredband	4 586	4 946
Synergica Team Engine	3 143	0
Administration	0	410
	44 121	65 800

nt

**Not 6
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	50 875 010	0	0	50 875 010
Upplåtelseavgifter	4 278 941	0	0	4 278 941
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 359 308	425 463	-310 208	1 244 053
Summa bundet eget kapital	56 513 259	425 463	-310 208	56 398 004
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 473 451	-425 463	894 308	-1 942 296
Årets resultat	452 500	452 500	-584 100	584 100
Summa ansamlad förlust	-1 020 951	27 037	310 208	-1 358 196
Summa eget kapital	55 492 307	452 500	0	55 039 807

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	1 244 053	1 460 504
Reservering enligt stadgar	425 463	403 071
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-310 208	-619 522
Vid årets slut	1 359 308	1 244 053

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	3,860 %	12 425 000	12 725 000	2012-02-02
Stadshypotek	3,180 %	12 096 950	12 396 950	2015-04-30
Stadshypotek	2,970 %	7 331 404	7 481 404	2012-12-01
Stadshypotek	3,170 %	5 500 000	5 500 000	2013-07-30
Stadshypotek	3,850 %	4 825 000	4 925 000	2015-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		42 178 354	43 028 354	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-850 000	-350 000	
		41 328 354	42 678 354	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 928 354 Kr.

ptt

Not 9

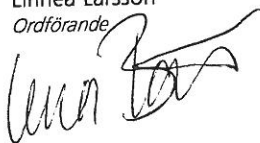
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	11 400	17 417
Värme	70 204	145 022
Vatten	46 448	44 252
Sophämtning	23 715	27 373
Extern revisor	14 500	13 000
Arvoden	88 000	88 000
Sociala avgifter	27 650	27 650
Ränta	197 530	160 677
Bankavgift Handelsbanken	407	0
	479 854	523 391

GÖTEBORG den 4/4 2012



Linnea Larsson
Ordförande



Lena Bothén
Ledamot



Jonas Zetterberg
Ledamot



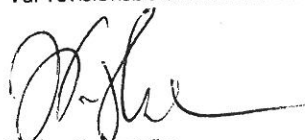
Roberto Bastiancich
Ledamot



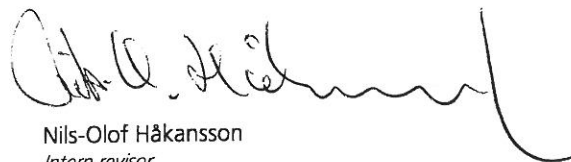
Mikael Saura
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

11/4 2012



Niklas Holmström
Extern revisor



Nils-Olof Håkansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyftkranen
Organisationsnummer 769607-7952

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Lyftkranen för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

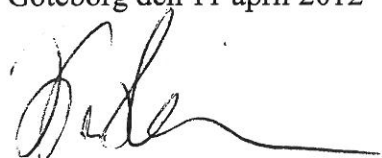
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2011 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 för föreningen.

Göteborg den 11 april 2012



Niklas Holmström.
BoRevision AB
Extern revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

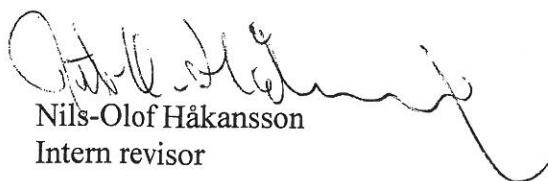
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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



Nils-Olof Håkansson
Intern revisor

Lena & Einar Øritsland

TRAPPHUS

Miragatan 12

Lindholmen 2012-02-03

Renovering av trapphus

Vi vil be styrelsen om å vurdere en renovering av trappehallen i Miragatan 14 evt. i flere andre bostadshus.

Miragatan 14 er bygget i 1996, dvs for 16 år siden, og både, golv, tak, fönster, inngangsdører och vegger er i behov av en oppgradering pga stor slitasje.

I tillegg er trappetrinnene preget av kraftig slitasje. De fleste beboere har pusset opp sine lägenheter, men trappehallene bør det gjøres noe med for å opprettholde en god standard.

MOTION ANGÅENDE TRAPPHUS

Styrelsens svar:

Enligt föreningens underhållsplan skall trapphusen rustas upp 2017.

Styrelsens beslut:

Styrelsen beslutar att avstyrka motionen

Hanna Hall
Lindholmsvägen 15

TAKFÖNSTER MM
Lindholmen 2012-02-05

1. Takfönster alt takkupa lik de som redan finns

Sommartid är plan 2 i etagelägenheterna ofta olidligt varma. Möjligheten till att vädra ut den varma luften, t.ex. genom korsdrag, är liten då de fönster som finns sitter lågt. Temperaturen överstiger ofta 30 grader. Ett takfönster skulle kunna avhjälpa detta vädringsproblem genom att släppa ut den varma luften som samlas höst upp och genom att man kan få rotation på luften genom bostaden.

Vintertid blir det mörkt i vardagsrummet på plan 2 då ljuset från de små fönsterna blir för dåligt och ljuset från gavelfönsterna når inte enda in i rummet. Även för ljusendamålet vintertid skulle ett takfönster vara av stor nytta.

Takfönster finns på många av de fastigheter som finns på Lindholmen och ska därför inte förändra bilden av stadsdelen.

Ett alternativ till takfönster är att bygga takkupa. Detta är dock dyrare och inte lika effektivt ur vädringssynpunkt. Dock skulle det ge en bättre ståhöjd i rummet och en bättre nyttjandegrad av rummet.

Vi förslår att föreningen i första hand beviljar bygglov för de som vill bygga takfönster i sina lägenheter och lägger på en skälig underhållskostnad på avgiften för dessa fönster på de lägenheter som väljer att installera takfönster. Takfönstren ingår sedan i samma underhållsplan som övriga fönster i föreningen. Firma som installerar fönstren ska vara godkänd av föreningen.

I andra hand föreslår vi att föreningen godkänner utbyggnad av takkupa lik de som redan idag finns inom föreningen och låter de lägenheter som bygger takkupa betala en skälig underhållskostnad för denna.

2. Ta bort lås till soprummen

Idag ska alla soprum låsas och vi kan inte förstå varför. De kärvar och gör det ofta svårt att komma in i soprummen. Man kan inte skicka med en besökare soporna ut och det försvårar själva slängandet av sopor. Har man ett barn på ena armen och soppåsen samt en kompostpåse så är det svårt att få fram nycklar och låsa upp. Vem kan vara intresserad av att slänga sopor i våra sophus?

Vi föreslår att soprummen är olåsta. Det förenklar för sophämtare, de boende och minskar underhållskostnaderna för låsen.

3. Återinför pappersinsamlingen i sophusen

Det är många fraktioner som ska sorteras och bäras bort till återvinningsstationen. Det som är vanligast förekommande är pappkartonger. De är både små och kan vara jättestora och är därför svåra att bära en längre sträcka. De är dessutom svåra att förvara hemma. Dessutom är de billigast att återvinna.

Vi föreslår därför att kartongåtervinning återinförs i våra soprum

4. Ugn i uthyrningslokalen

Vi har en fantastisk föreningslokal med massor av bra utrustning. Dock saknas en ugn.

Lokalen används när man är för många för att vara hemma och ofta serveras det mat i anslutning till att man hyr lokalen. Det är svårt att varmhålla eller laga mat för många utan en ugn.

Vi föreslår man för små medel bygger om köket i lokalen så att en spis med ugn kan installeras. För att hålla kostnaderna nere kan man köpa begagnat.

MOTION ANGÅENDE TAKFÖNSTER MM

Styrelsens svar:

1. Takfönster – Föreningen har sedan tidigare inga takfönster. Takfönster är en riskkonstruktion som kan medföra läckage på sikt. Styrelsen behöver utreda hur denna fråga skall hanteras. Åtgärden behöver också bygglov från kommunen.
2. Soprummen bör vara låsta för att undvika att obehörig är i våra soprum och för att vi förvarar verktyg i soprummen.
3. Styrelsen har aktivt arbetat med att minska föreningens kostnader för sophantering som varit orimligt höga. De åtgärder som nu genomförts har gett stor minskning av kostnaderna, vilket innebär att vi inte behöver höja hyror. Kärll för sortering finns vid Miragatan återvinningsstation på några 100 meters avstånd.
4. I dagsläget finns inte trefas framdragat till köket i föreningslokalen. Kretsen som serverar köket är underdimensionerad, vilket gör att säkringen går ofta redan idag. Installation av ugn bedöms därför vara relativt kostsamt.

Styrelsens beslut:

1. Styrelsen beslutar att avslå motionen, men vill utreda förutsättningar och möjligheter för att anordna takfönster.
2. Styrelsen beslutar att avstyrka motionen
3. Styrelsen beslutar att avstyrka motionen
3. Styrelsen beslutar att avstyrka motionen

Robert Mellqvist
Förmansgatan 11

BREDBAND
Lindholmen 2012-02-03

Motion till Brf. Lyftkranen föreningsstämma

Datum: 120203

Namn: Robert Mellqvist

Lgh: 45

Tel.nr. 0709589222

Rubrik: Konkurrens i Breddbandsnätet samt Ramtidsräkning

Bakgrund till motion: Att skapa konkurrens i
breddbandsnätet och tv-nätet i andra hand.
Breddbandsbolaget kan erbjuda gratis installation
som ger oss tillgång till stadsnätets nätverk via
fiber. Gar att få en gruppanslutning för bredband
med 100/100 mbit i månaden för 165:-/hushåll.

Det är ej säkert i dagsläget att de kan erbjuda
det gratis. Beror på om de måste gräva. Jag
håller på med en offert. Vi kan ta ett
prel. beslut som endast gäller om det blir
kostnadsfritt. Inget krav på att byta tv-leverantör.

Jag föreslår att stämman beslutar att: utfråga Breddbandsbolaget
kan erbjuda installation av fibernät kostnadsfritt
och vi ej har andra avtal, att vi låter dem
bli vår leverantör ersätt eller bredvid Com hem.

MOTION ANGÅENDE BREDBAND

Styrelsens svar:

Avtal med Comhem gäller tre år till, men vi kommer se över detta inför stämman 2014.

Styrelsens beslut:

Styrelsen beslutar att avslå motionen och föreslår att frågan hanteras nästa gång avtalet skall omförhandlas.

BUDGET
RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
Årsavgifter	4 316 000	4 315 716	4 316 000
Hyror bostäder	1 232 000	1 234 248	1 207 000
Hyror lokaler	5 400	10 650	20 000
Hyror parkering	6 000	6 000	0
Övriga intäkter	0	150	0
	5 559 400	5 566 764	5 543 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	-427 000	-414 695	-427 000
Fastighetsskötsel enl beställning	-40 000	-47 092	-40 000
Snöröjning/sandning	-85 000	-69 343	-85 000
Städning enligt beställning	-6 000	-9 157	-6 000
Hissbesiktning	-7 500	-6 983	-7 000
Bevakning	-32 000	-23 160	-32 000
Gård	-10 000	-12 693	-10 000
Serviceavtal	-41 000	-9 403	-53 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-13 742	-20 000
Störningsjour och larm	-12 000	-11 198	0
Brandskydd	0	-7 631	0
	-680 500	-625 097	-680 000

Reparationer

Hyseslägenheter	-60 000	-98 128	-95 000
Sophantering/återvinning	0	-4 763	0
Entré/trapphus	0	-3 790	0
VVS	0	-14 377	0
Ventilation	0	-25 705	0
Elinstallationer	0	-5 119	0
Hiss	0	-1 254	0
Tak	0	-10 383	0
Fönster	0	-19 422	0
Vattenskada	0	-13 938	0
Övrigt	-170 000	0	-170 000
	-230 000	-196 879	-265 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-300 000	0	-300 000
Mark/gård/utemiljö	0	-387 741	0
	-300 000	-387 741	-300 000

Taxebundna kostnader

El	-190 000	-150 631	-190 000
Värme	-870 000	-743 541	-870 000
Vatten	-190 000	-183 573	-190 000
Sophämtning/renehållning	-175 000	-167 685	-175 000
	-1 425 000	-1 245 430	-1 425 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-57 000	-54 997	-56 000
Kabel-TV	-66 000	-63 708	-64 000
	-123 000	-118 705	-120 000

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-152 621	-147 100	-147 130
	-152 621	-147 100	-147 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 025	0
Tele och datakommunikation	-24 000	-23 877	-23 000
Juridiska åtgärder	0	-19 600	0
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-300	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 700	-15 750	-13 000
Föreningskostnader	-8 500	-8 075	-4 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 655	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-3 395	0
Förvaltningsarvode	-114 000	-108 923	-110 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-5 438	-10 000
Administration	-15 000	-17 425	-10 000
Korttidsinventarier	0	-2 495	0
Konsultarvode	0	-38 134	0
Föreningsavgifter	0	0	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 200	-7 010	-7 200
	-203 400	-257 102	-187 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-86 000	-86 500	-86 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-1 500	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-27 649	-28 000
	-116 000	-115 649	-116 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-832 006	-624 005	-624 005
Förbättringar	-28 351	-57 446	-57 453
	-860 357	-681 451	-681 458
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 090 878	-3 775 154	-3 921 788
RÖRELSERESULTAT	1 468 522	1 791 610	1 621 212
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	25 000	24 739	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	91	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	514	0
Låneräntor	-1 530 000	-1 366 452	-1 370 000
Räntebidrag	0	1 998	0
	-1 505 000	-1 339 110	-1 365 000
RESULTAT	-36 478	452 500	256 212

Ordlista

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

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

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

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

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

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

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

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

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE

