

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

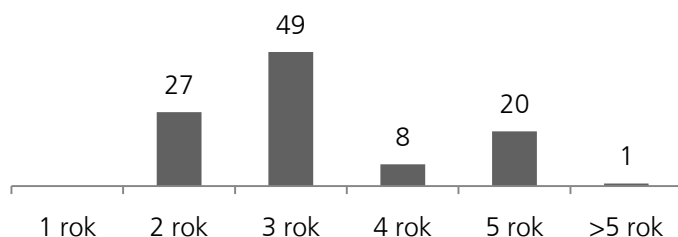
Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 17 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1996.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och som sträcker sig från 2013 fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2013	Målning av fasader,byte av vissa fönster

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 10 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.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Roberto Bastiancich	Ordförande
Bengt Holm	Vice ordförande
Håkan Karlsson	Sekreterare
Mikael Saura	Ledamot
Lena Larsson	Ledamot
Lars Olof Petersson	Suppleant
Lisa Mellqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linnea Larsson, Mikael Saura, Roberto Bastiancich, Lena Larsson, Lisa Mellqvist och Lars Olof Petersson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Holmström	Ordinarie Extern	BoRevision
Linnea Larsson	Ordinarie Intern	
Kristina Melander	Suppleant Intern	

Valberedning

Sofie Ahlbäck	
Hanna Hall	
Anna Karin Johansson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har upprättat en ny underhållsplan genom Rotpartner. En underhållsplan som sträcker sig över 30 år.

Ett soprum har flyttats från Gjutaregatan/Malms gränd till Arbetaregatan 27 (Röda boden).

Div mindre reparationer på fönster, fläktar och hissar har utförts under 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2013 har ett projekteringsarbete påbörjats för ommålning av fasader, samt byte av vissa fönster.

Övrig information

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

Ljusslingor har satts upp i området.

Föreningen har fortsatt jobbat med sophanteringsfrågan genom möten med Renova, flyttning av ett soprum och översyn av våra kärl.

Föreningens ekonomi

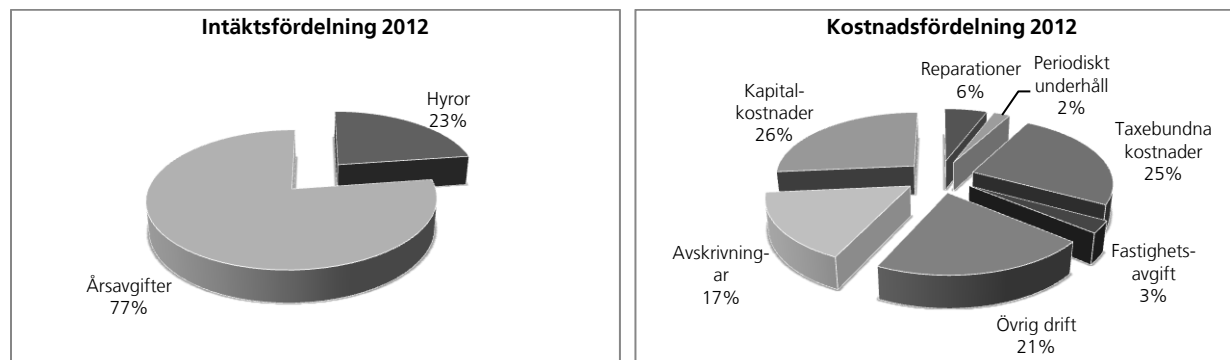
Föreningen har fortsatt att jobba hårt med våra lån. Föreningen har idag alla utom ett lån bundet. De bundna lånen löper mellan 2013-2017.

Amortering på föreningens lån har fortsatt varit 850.000 kr/år

Föreningen har fortsatt att jobba med sophanteringsfrågan, allt för att få en så rimlig kostnad som möjligt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 615 kvm bostäder och 75 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	665	665	665	659
Hyrer/kvm hyresrättsyta	1 119	1 102	1 094	1 108
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 372	6 503	6 634	6 850
Elkostnad/kvm totalyta	16	20	22	19
Värmekostnad/kvm totalyta	106	97	114	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	24	22	23
Kapitalkostnader/kvm totalyta	179	178	149	222

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	416 425
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-633 210
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-447 857
summa ansamlad förlust	-664 642

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs 118 320
-546 322

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	5 585 895	5 566 614
Övriga rörelseintäkter		462	150
		5 586 357	5 566 764

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-631 732	-625 097
Reparationer		-302 755	-196 879
Periodiskt underhåll		-118 320	-387 741
Taxebundna kostnader		-1 300 025	-1 245 430
Övriga driftskostnader		-126 561	-118 705
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-153 715	-147 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-218 513	-257 102
Personalkostnader		-115 646	-115 649
Avskrivningar		-860 358	-681 451
		-3 827 624	-3 775 154

RÖRELSERESULTAT

1 758 733

1 791 610

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	37 251	25 344
Räntekostnader	-1 379 559	-1 366 452
Räntebidrag	0	1 998
	-1 342 308	-1 339 110

ÅRETS RESULTAT

416 425

452 500

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	94 294 828	95 155 186
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	94 294 828	95 155 186
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	94 299 828	95 160 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2	0
Övriga fordringar	6 791	6 763
Förutbetalda kostnader Not 5	59 711	44 121
Upplupna intäkter	4 041	1 615
	70 545	52 499
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	104
SBC klientmedel i SHB	4 089 204	3 686 062
	4 089 204	3 686 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 159 749	3 738 665
SUMMA TILLGÅNGAR	98 459 577	98 898 851

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	1 419 424	1 359 308
		56 573 375	56 513 259
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 081 067	-1 473 451
Årets resultat		416 425	452 500
		-664 642	-1 020 951
SUMMA EGET KAPITAL		55 908 732	55 492 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	40 478 950	41 328 354
		40 478 950	41 328 354
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	850 000	850 000
Leverantörsskulder		282 605	320 450
Skatteskulder		13 344	6 729
Övriga kortfristiga skulder		8 000	6 150
Upplupna kostnader	Not 9	516 588	479 854
Förutbetalda avgifter och hyror		401 358	415 007
		2 071 895	2 078 190
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		98 459 577	98 898 851
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	Not 8	73 565 000	73 565 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	0,75%
Fastighetsförbättringar	0,50%	0,50%
Kodlås	Fullt avskriven	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

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2012	2011
Årsavgifter	4 315 685	4 315 716
Hysesintäkter	1 270 210	1 250 898
	5 585 895	5 566 614

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	419 347	414 695
Fastighetsskötsel enl beställning	32 175	47 092
Snöröjning/sandning	72 402	69 343
Städning enligt beställning	9 486	9 157
Hissbesiktning	7 341	6 983
Bevakning	25 066	23 160
Gård	8 695	12 693
Serviceavtal	28 540	9 403
Förbrukningsmateriel	11 017	13 742
Störningsjour och larm	11 363	11 198
Brandskydd	6 300	7 631
	631 732	625 097

Not 2 forts	2012	2011
Reparationer		
Hyseslägenheter	92 222	98 128
Lokaler	720	0
Gemensamma utrymmen	8 205	0
Sophantering/återvinning	31 418	4 763
Entré/trapphus	3 387	3 790
Lås	11 717	0
VVS	9 322	14 377
Ventilation	7 085	25 705
Elinstallationer	9 933	5 119
Hiss	27 329	1 254
Tak	36 000	10 383
Fönster	26 809	19 422
Mark/gård/utemiljö	4 403	0
Vattenskada	34 206	13 938
	302 755	196 879
Periodiskt underhåll		
Fönster	21 131	0
Mark/gård/utemiljö	97 189	387 741
	118 320	387 741
Taxebundna kostnader		
El	125 712	150 631
Värme	817 049	743 541
Vatten	195 363	183 573
Sophämtning/renhållning	161 901	167 685
	1 300 025	1 245 430
Övriga driftskostnader		
Försäkring	61 041	54 997
Kabel-TV	65 520	63 708
	126 561	118 705
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 715	147 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 738	3 025
Tele och datakommunikation	24 742	23 877
Juridiska åtgärder	0	19 600
Inkassering avgift/hyra	0	300
Revisionsarvode extern revisor	16 000	15 750
Föreningskostnader	6 398	8 075
Styrelseomkostnader	5 172	3 655
Fritids och Trivselkostnader	3 957	3 395
Förvaltningsarvode	110 546	108 923
Förvaltningsarvoden övriga	5 625	5 438
Administration	9 556	17 425
Korttidsinventarier	0	2 495
Konsultarvode	25 769	38 134
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	7 010
	218 513	257 102

Not 2 forts

2012

2011

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor

87 998

88 000

Sociala kostnader

27 648

27 649

115 646

115 649

Avskrivningar

Byggnad

832 006

624 005

Förbättringar

28 351

57 446

860 358

681 451

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 827 624

3 775 154

Not 3

2012-12-31

2011-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

99 292 509

99 292 509

Utgående anskaffningsvärde

99 292 509

99 292 509

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början

-4 137 323

-3 455 873

Årets avskrivningar enligt plan

-860 358

-681 451

Utgående avskrivning enligt plan

-4 997 681

-4 137 323

Planenligt restvärde vid årets slut

94 294 828

95 155 186

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	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	80 564	80 564
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	80 564	80 564
Ackumulerade 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	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 734	13 839
Serviceavtal	12 808	0
Kabel-TV	16 450	16 380
Bevakning	6 758	6 173
Bredband	4 586	4 586
Synergica Team Engine	3 375	3 143
	59 711	44 121

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	1 419 424	447 857	-387 741	1 359 308
Summa bundet eget kapital	56 573 375	447 857	-387 741	56 513 259
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 081 067	-447 857	840 241	-1 473 451
Årets resultat	416 425	416 425	-452 500	452 500
Summa ansamlad förlust	-664 642	-31 432	387 741	-1 020 951
Summa eget kapital	55 908 732	416 425	0	55 492 307

Not 7	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 359 308	1 244 053
Reservering enligt stadgar	447 857	425 463
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-387 741	-310 208
Vid årets slut	1 419 424	1 359 308

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Stadshypotek		0	12 425 000	Omsatt till Swedbank 2015-04-30
Stadshypotek	3,180 %	11 796 950	12 096 950	Omsatt till SEB 2013-07-30
Stadshypotek		0	7 331 404	2015-01-30
Stadshypotek	3,170 %	5 500 000	5 500 000	2016-11-24
Stadshypotek	3,850 %	4 725 000	4 825 000	Rörlig ränta 2017-12-01
Swedbank Hypotek	3,540 %	5 950 000	0	
Swedbank Hypotek	3,090 %	6 175 000	0	
SEB	2,770 %	7 182 000	0	
Summa skulder till kreditinstitut		41 328 950	42 178 354	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-850 000	-850 000	
		40 478 950	41 328 354	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 078 950 Kr.

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	11 884	11 400
Värme	130 045	70 204
Vatten	50 316	46 448
Sophämtning	28 225	23 715
Extern revisor	15 500	14 500
Arvoden	88 000	88 000
Sociala avgifter	27 650	27 650
Ränta	164 578	197 530
Bankavgift Handelsbanken	390	407
	516 588	479 854

GÖTEBORG den / 2013

Roberto Bastiancich
Ordförande

Bengt Holm
Vice ordförande

Håkan Karlsson
Sekreterare

Lena Larsson
Ledamot

Mikael Saura
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Niklas Holmström
Extern revisor

Linnea Larsson
Intern revisor