

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 22 maj 2014 kl. 19:00

Lokal: Föreningslokalen, Arbetaregatan 18

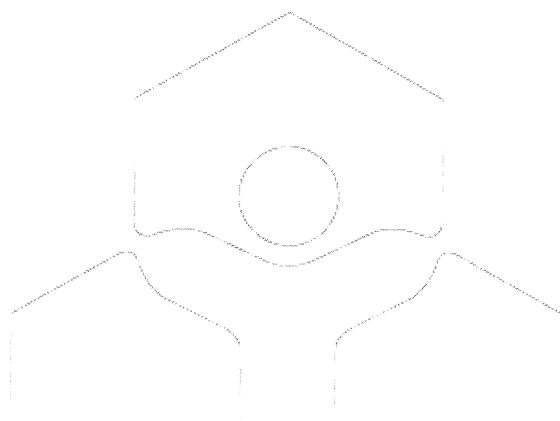
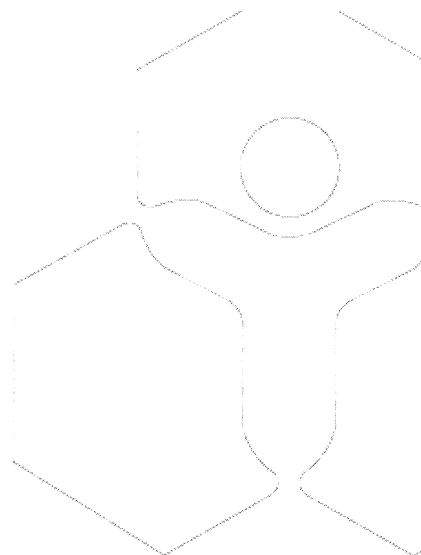
Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens 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. Beslut om nya stadgar
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
20. Stämmans avslutande
21. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Göteborg den 30 april 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Välkomna!



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 17 flerbostadshus.

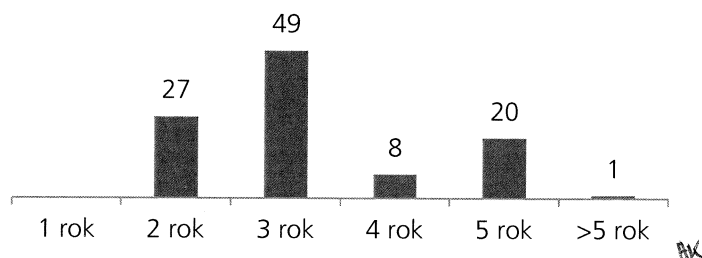
Fastigheternas värdeår är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 690 m², varav 7 615 m² utgör lägenhetsyta och 75 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	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 till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning fasader/byte av fönster söderfasad	2013 - 2014	Pågående
Byte av mineritskivor på utvalda fasader	2010	Slutfört
Rivning av stenmur/ny stödmur OVK	2010 - 2011 2009	Slutfört 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
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
Ommålning av staket	2003 - 2004	Slutfört

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 91 st.

Överlåtelse under året: 15 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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.

rik

Styrelsen

Roberto Bastiancich	Ordförande
Bengt Holm	Vice ordförande
Håkan Karlsson	Sekreterare
Lena Larsson	Ledamot
Mikael Saura	Ledamot

Lars Olof Petersson	Suppleant
Lisa Mellqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Karlsson, Linnea Larsson, Kristina Melander, Bengt Holm och Lisa Mellqvist.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Linnea Larsson	Ordinarie Intern	
Kristina Melander	Suppleant Intern	

Valberedning

Sofie Ahlbäck	Sammanställande
Hanna Hall	
Robert Mellqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under 2013 påbörjat målning av våra hus. Detta arbete kommer att utföras under 2013 och 2014. Under det gångna året så målades de 4 hus som ligger närmast kolonilotterna, resterande 13 hus kommer att målas under 2014. Föreningen valde att fortsätta måla med linoljefärg, så som skedde vid tidigare målningsarbeten i vår förening.

Vidare kommer även ca 190 fönster att bytas vid denna entreprenad, då främst i söderläge, då dessa fönster har varit utsatta för väder och vind. Vi har valt att i möjligaste mån, där det varit nödvändigt, byta hela södersidan. Resterande fönster som behålls målas.

Vi byter rötskadat trä och gör även en del mindre arbeten kring fastigheterna i samband med den stora målnings/fönster entreprenaden.

Div mindre reparationer har i övrigt genomförts i föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 fortsätter vårt fönster och fasad projekt. Detta planeras att avslutas under innevarande år.

Övrig information

3 städdagar har arrangerats under året. En del medlemmar valde ,glädjande nog, att ställa upp och se till att vi får det lite finare i vår förening. Städdagarna avslutades med hemlagad mat och trivsel.

Ljusslingor har satts upp i området. 

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt att jobba med våra lån. Föreningen har idag alla lån bundna utom ett som ligger rörligt. De bundna lånen löper mellan 2015-2018.

Amortering på föreningens lån var 796.820 kr under 2013.

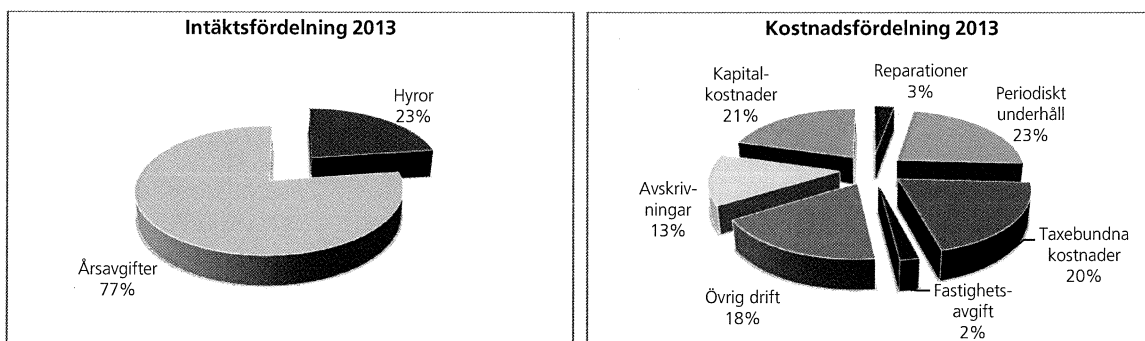
Sophanteringskostnaderna har fortsatt att minska under 2014, vilket är positivt för föreningen.

Under 2014 har 2 hyresrätter blivit lediga, dessa kommer att ombildas till bostadsrätter och säljas.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 2 %.

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

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 615 m² bostäder och 75 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	665	665	665
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 143	1 119	1 102	1 094
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 249	6 372	6 503	6 634
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	106	106	97	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	25	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171	179	178	149

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen för med sig ett skattemässigt underskott från tidigare taxeringsår på 1 138 305 kr som föreningen kan kvitta mot eventuella framtida skattemässiga överskott.

AK

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-700 082
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-546 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 000
summa ansamlad förlust	-1 846 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

1 476 676

att i ny räkning överförs

-369 728

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

W

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	5 696 966	5 585 895
Övriga rörelseintäkter		2 284	462
		5 699 250	5 586 357

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-689 008	-631 732
Reparationer	-183 405	-302 755
Periodiskt underhåll	-1 476 676	-118 320
Taxebundna kostnader	-1 291 650	-1 300 025
Övriga driftskostnader	-134 577	-126 561
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-131 300	-153 715
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-229 804	-218 513
Personalkostnader	-115 649	-115 646
Avskrivningar	-860 358	-860 358
	-5 112 426	-3 827 624

RÖRELSERESULTAT

586 824

1 758 733

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	24 766	37 251
Räntekostnader	-1 311 672	-1 379 559
	-1 286 906	-1 342 308

ÅRETS RESULTAT

-700 082

416 425 AK

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	93 434 471	94 294 828
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	93 434 471	94 294 828
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	93 439 471	94 299 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	6 240	2
Skattefordringar	9 698	0
Övriga fordringar	1 171	6 791
Förutbetalda kostnader Not 5	69 902	59 711
Upplupna intäkter	0	4 041
	87 011	70 545
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 298	0
SBC klientmedel i SHB	3 399 034	4 089 204
	3 401 332	4 089 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 488 343	4 159 749
SUMMA TILLGÅNGAR	96 927 814	98 459 577

AK

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	1 901 104	1 419 424
		57 055 055	56 573 375
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 146 322	-1 081 067
Årets resultat		-700 082	416 425
		-1 846 404	-664 642
SUMMA EGET KAPITAL		55 208 650	55 908 732
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	39 660 310	40 557 130
		39 660 310	40 557 130
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	871 820	771 820
Leverantörsskulder		220 192	282 605
Skatteskulder		0	13 344
Övriga kortfristiga skulder		9 000	8 000
Upplupna kostnader	Not 9	503 370	516 588
Förutbetalda avgifter och hyror		454 472	401 358
		2 058 854	1 993 715
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		96 927 814	98 459 577
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	73 565 000	73 565 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

AK

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättringar	0,50%	0,50%
Kodlås	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	0,33%	0,33%
Inventarier	Fullt avskriven	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	2013	2012
ÅRSavgifter och hyror		
Årsavgifter	4 398 310	4 315 685
Hysesintäkter	1 298 655	1 270 210
	5 696 966	5 585 895

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	434 220	419 347
Fastighetsskötsel beställning	35 641	32 175
Snöröjning/sandning	75 780	72 402
Städning enligt beställning	9 953	9 486
Hissbesiktning	15 068	7 341
Bevakning	27 032	25 066
Gård	4 414	8 695
Serviceavtal	42 574	28 540
Förbrukningsmateriel	12 541	11 017
Störningsjour och larm	11 875	11 363
Brandskydd	19 910	6 300
	689 008	631 732

AK

Not 2 forts.	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	8 756	0
Hyreslägenheter	32 402	92 222
Lokaler	6 449	720
Gemensamma utrymmen	17 188	8 205
Sophantering/återvinning	1 557	31 418
Entré/trapphus	433	3 387
Lås	3 488	11 717
VVS	16 776	9 322
Ventilation	47 208	7 085
Elinstallationer	14 587	9 933
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 608	0
Hiss	6 764	27 329
Huskropp utvändigt	1 163	0
Tak	1 794	36 000
Fönster	0	26 809
Mark/gård/utemiljö	20 732	4 403
Vattenskada	1 500	34 206
	183 405	302 755
Periodiskt underhåll		
Fasad	1 476 676	0
Fönster	0	21 131
Mark/gård/utemiljö	0	97 189
	1 476 676	118 320
Taxebundna kostnader		
El	136 033	125 712
Värme	815 808	817 049
Vatten	211 805	195 363
Sophämtning/renhållning	128 004	161 901
	1 291 650	1 300 025
Övriga driftskostnader		
Försäkring	68 762	61 041
Kabel-TV	65 815	65 520
	134 577	126 561
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	131 300	153 715
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	6 040	3 738
Tele och datakommunikation	25 180	24 742
Juridiska åtgärder	28 875	0
Inkassering avgift/hyra	1 800	0
Revisionsarvode extern revisor	16 375	16 000
Föreningskostnader	7 250	6 398
Styrelseomkostnader	9 992	5 172
Fritids och Trivselkostnader	3 098	3 957
Förvaltningsarvode	111 842	110 546
Förvaltningsarvoden övriga	8 000	5 625
Administration	4 342	9 556
Konsultarvode	0	25 769
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 010	7 010
	229 804	218 513

AK

Not 2 forts. **2013** **2012**

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	88 000	87 998
Sociala kostnader	27 649	27 648
	115 649	115 646

Avskrivningar

Byggnad	832 006	832 006
Förbättringar	28 351	28 351
	860 358	860 358

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **5 112 426** **3 827 624**

Not 3 **2013-12-31** **2012-12-31**

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	-4 997 681	-4 137 323
Årets avskrivningar enligt plan	-860 358	-860 358
Utgående avskrivning enligt plan	-5 858 038	-4 997 681

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	93 434 471	94 294 828
	11 635 569	11 635 569

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	81 797 000	82 050 000
Taxeringsvärde mark	47 215 000	38 177 000
	129 012 000	120 227 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	128 587 000	119 188 000
Lokaler	425 000	1 039 000
	129 012 000	120 227 000

AK

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
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	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	17 676	15 734
Kabel-TV	16 469	16 450
Serviceavtal	13 320	12 808
Bevakning	7 163	6 758
Bredband	4 586	4 586
Synergica Team Engine	3 375	3 375
Förbrukningsmaterial	7 313	0
	69 902	59 711

AK

**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	1 901 104	600 000	-118 320	1 419 424
Summa bundet eget kapital	57 055 055	600 000	-118 320	56 573 375
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 146 322	-600 000	534 745	-1 081 067
Årets resultat	-700 082	-700 082	-416 425	416 425
Summa ansamlad förlust	-1 846 404	-1 300 082	118 320	-664 642
Summa eget kapital	55 208 650	-700 082	0	55 908 732

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 419 424	1 359 308
Reservering enligt stadgar	600 000	447 857
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-118 320	-387 741
Vid årets slut	1 901 104	1 419 424

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	3,180 %	11 496 950	11 796 950	2015-04-30
SEB BoLån	2,770 %	7 110 180	7 182 000	2017-12-01
Stadshypotek	2,780 %	5 475 000	5 500 000	2016-07-30
Stadshypotek	3,850 %	4 625 000	4 725 000	2015-01-30
Swedbank Hypotek	3,540 %	5 650 000	5 950 000	2016-11-24
Swedbank Hypotek	2,810 %	6 175 000	6 175 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		40 532 130	41 328 950	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-871 820	-771 820	
		39 660 310	40 557 130	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 173 030 kr.

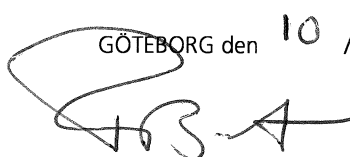
AK

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	11 394	11 884
Värme	102 106	130 045
Vatten	51 829	50 316
Sophämtning	18 842	28 225
Extern revisor	16 000	15 500
Arvoden	88 000	88 000
Sociala avgifter	27 650	27 650
Ränta	156 349	164 578
Bankavgift Handelsbanken	0	390
Fasad	31 200	0
	503 370	516 588

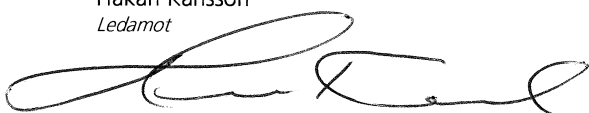
GÖTEBORG den 10 / 4 2014


Roberto Bastiancich
Ledamot


Bengt Holm
Ledamot

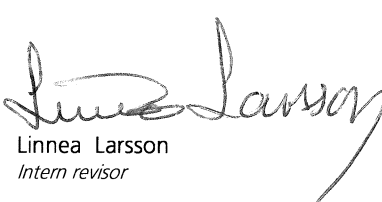
Håkan Karlsson
Ledamot


Lena Larsson
Ledamot


Mikael Saura
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 - 2014


Arthur Kozak
BoRevision AB
Extern revisor


Linnea Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyftkranen, org.nr. 769607-7952

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyftkranen för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyftkranen för år 2013.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

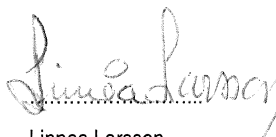
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

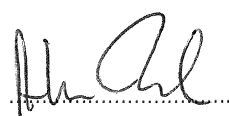
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 25 / 4 2014



Linnea Larsson

Av föreningen vald
revisor



Arthur Kozak

BoRevision AB

Motion till Brf. Lyftkvarnens föreningsstämma

1

Datum: 2017-04-08

Namn: Malm Örnberg

Lgh: 1101

Tel.nr. 0723-944852

Rubrik: Ramp vid entré, Arbetargatan 18 B

Bakgrund till motion:

upplever ett stort behov av en ramp vid entrén. Med bara trappa är det:

- Problem att smidigt få upp en handvagn
- Svårt för en kompis i rullstol att ta sig in
- Svårare för äldre med illatorer

Vi känner att en ramp skulle förbättra för många i vår trappuppgång.

Jag föreslår att stämman beslutar att: En ramp byggs vid entrén till Arbetargatan 18 B.

2

>

> Hej!

>

> Vi har ett önskemål om att sandlådorna på gården vid Arbetaregatan 23 görs iordning. Sanden idag är gammal, kompakt och på så vis inte lekvänliga.

>

>

> Med vänlig hälsning,

>

> Maria Niklasson & Mattias Edvardsson

> Arbetaregatan 23

> 0768-906996

Svar på motioner

Motion nr 1

Styrelsen anser att om det föreligger ett behov av ramp till någon av våra entréer så är detta något som man ansöker hos kommunen. Det är kommunen som behovsprövar och i sådana fall installerar detta. Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen

Motion nr 2

Styrelsen anser att det har gått en lång tid sedan sanden byttes i våra lekplatser och det finns ett behov av att byta sanden. Styrelsen föreslår stämman att bevilja motionen.

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	4 490 000	4 398 310	4 316 000
Hyror bostäder	1 289 000	1 281 855	1 260 000
Hyror lokaler	5 400	10 050	5 400
Hyror parkering	9 000	6 750	6 000
Öresutjämning	0	124	0
Övriga intäkter	0	2 160	0
	5 793 400	5 699 250	5 587 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-447 000	-434 220	-435 600
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-35 641	-40 000
Snöröjning/sandning	-85 000	-75 780	-85 000
Städning enligt beställning	-8 000	-9 953	-6 000
Hissbesiktning	-8 000	-15 068	-7 500
Bevakning	-28 000	-27 032	-26 000
Gård	-10 000	-4 414	-10 000
Serviceavtal	-60 000	-42 574	-27 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-12 541	-20 000
Störningsjour och larm	-12 000	-11 875	-12 000
Brandskydd	-7 000	-19 910	-7 000
	-720 000	-689 008	-676 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-8 756	0
Hyseslägenheter	-65 000	-32 402	-65 000
Lokaler	0	-6 449	0
Gemensamma utrymmen	0	-17 188	0
Sophantering/återvinning	0	-1 557	0
Entré/trapphus	0	-433	0
Lås	0	-3 488	0
VVS	0	-16 776	0
Ventilation	0	-47 208	0
Elinstallationer	0	-14 587	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 608	0
Hiss	0	-6 764	0
Huskropp utvändigt	0	-1 163	0
Tak	0	-1 794	0
Mark/gård/utemiljö	0	-20 732	0
Vattenskada	0	-1 500	0
Övrigt	-210 000	0	-170 000
	-275 000	-183 405	-235 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-400 000	0	-300 000
Fasad	0	-1 476 676	0
	-400 000	-1 476 676	-300 000

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Taxebundna kostnader			
El	-150 000	-136 033	-180 000
Värme	-864 000	-815 808	-850 000
Vatten	-218 000	-211 805	-205 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-128 004	-170 000
	-1 382 000	-1 291 650	-1 405 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-68 762	-65 000
Kabel-TV	-67 000	-65 815	-67 000
	-147 000	-134 577	-132 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-132 000	-131 300	-159 490
	-132 000	-131 300	-159 490
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-6 040	-3 000
Tele och datakommunikation	-26 000	-25 180	-26 000
Juridiska åtgärder	0	-28 875	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 800	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 375	-16 000
Föreningskostnader	-8 000	-7 250	-8 500
Styrelseomkostnader	-5 000	-9 992	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	-3 098	-3 000
Förvaltningsarvode	-116 000	-111 842	-114 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-8 000	-10 000
Administration	-15 000	-4 342	-15 000
Konsultarvode	-30 000	0	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-7 200	-7 010	-7 200
	-246 200	-229 804	-240 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-86 500	-86 500	-86 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 500	-1 500	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-27 649	-28 000
	-116 000	-115 649	-116 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-832 000	-832 006	-832 006
Förbättringar	-28 351	-28 351	-28 351
	-860 351	-860 358	-860 357
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 278 551	-5 112 426	-4 124 647
RÖRELSERESULTAT	1 514 849	586 824	1 462 753
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 000	24 569	31 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	187	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	10	0
Låneräntor	-1 400 000	-1 311 672	-1 353 000
	-1 397 000	-1 286 906	-1 322 000
RESULTAT	117 849	-700 082	140 753