

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
LYFTKRANEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Roberto Bastiancich	Ledamot
Bengt Holm	Ledamot
Lena Larsson	Ledamot
Lars Olof Petersson	Ledamot
Mikael Saura	Ledamot

Daniel Hall	Suppleant
Andreas Lifmark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Roberto Bastiancich, Lena Larsson, Andreas Lifmark, Mikael Saura och Daniel Hall.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Linnea Larsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Sofie Ahlbäck
Johan Hamrén
Robert Mellqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22.

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.

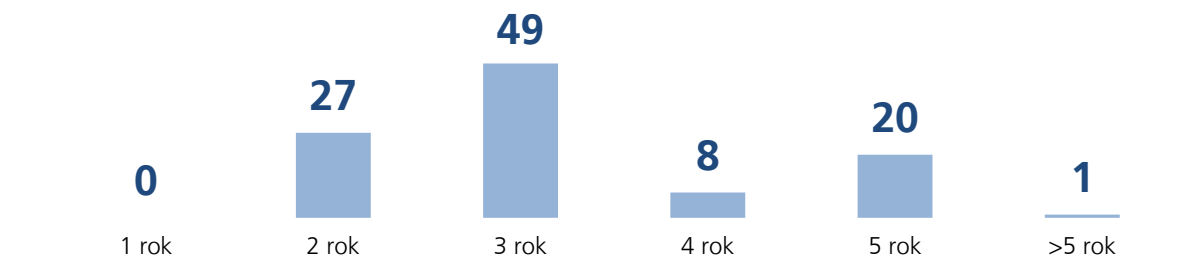
Fastigheternas värdeår är 1996.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt samt 12 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 sträcker sig fram till 2042.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning fasader/byte av fönster söderfasad	2013 - 2014	Pågående
Målning fasader/byte av vissa fönster	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
Ommålning av fasad	2003 - 2008	slutfört
Ommålning av staket	2003 - 2004	Slutfört
Byte av skadade brandsäkra skivor i samband med ommålning av fasad	2003 - 2004	Slutfört
Planerat underhåll	År	
Husgrunder	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Föreningen har haft 3 städdagar under året, diverse aktiviteter kring ljusuppsättning på gårdarna och planteringsdagar.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året sålt 2 hyresrätter. Det var en 2:a respektive en 3:a. Vidare har föreningen upphandlat ett lån på 2 miljoner som betalas ut under 2015. Dessa pengar tillsammans med lägenhetsförsäljningarna har används till vårt stora fönster och fasadprojekt.

Föreningen har omsatt ett lån under sommaren 2014 (bundet på 5 år) till en lägre räntesats (1,44%) än vad som var innan omsättningen.

Föreningen har i nuläget alla sina lån bundna över perioden 2015-2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

PENGAR IN

Rörelsens intäkter
Finansiella intäkter
Lägenhetsupplåtelser
Ökning av korta skulder

2014	2013
3 401 332	4 089 204
5 778 819	5 699 250
7 982	24 766
4 175 000	0
531 856	0
10 493 658	5 724 016

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar
Finansiella kostnader
Ökning av korta fordringar
Minskning av föreningens lån
Minskning av korta skulder

9 907 796	4 252 068
1 212 031	1 311 672
3 885	16 466
887 258	796 820
0	34 861
12 010 970	6 411 887

KASSA VID ÅRETS SLUT

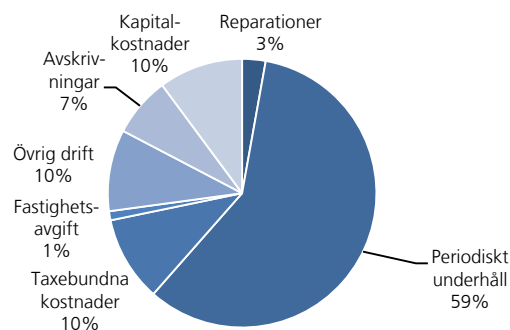
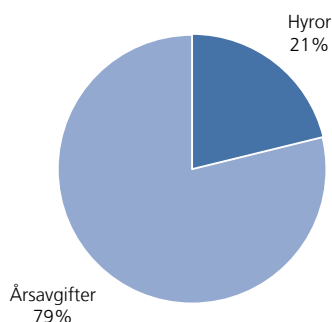
1 884 020 **3 401 332**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

-1 517 312 **-687 871**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Fortsättning av vårt fönster och fasadprojekt under 2014. Samtliga hus är nu ommålade och cirka 200 träfönster är utbytta mot nya aluminiumfönster (3-glas), främst i söderlägen på våra fastigheter.

Det återstår lite småarbeten innan projektet kring fönster och fasad är avslutat. Dessa åtgärder kommer att slutföras under 2015.

Händelser efter året

Återstår mindre åtgärder kring entrétak, husgrunder och staket innan fönster och fasadprojektet är avslutat.

Föreningen ser över sin stadgar och har för avsikt att uppdatera dessa under 2015.

Föreningen håller på och ser över möjligheterna till en gruppanslutning avseende bredband, kabel-TV och IP-telefoni.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st

Överlåtelse under året: 9 st

Nyupplåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 145

Förändring från föregående år: +6

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	687	678	665	665
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 199	1 143	1 119	1 102
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 000	6 249	6 372	6 503
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	95	106	106	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	158	171	179	178
Soliditet (%)	56	57	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 193	-700	416	453
Nettoomsättning (tkr)	5 771	5 697	5 586	5 567

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 193 383
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-369 728
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
summa ansamlad förlust	-7 263 111

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 263 111
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 759 983	5 696 966
Övriga rörelseintäkter	Not 2	18 836	2 284
		5 778 819	5 699 250
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-8 031 178	-2 349 088
Driftkostnader	Not 4	-1 505 169	-1 557 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 887	-229 804
Personalkostnader	Not 6	-95 562	-115 649
Avskrivningar	Not 7	-860 358	-860 358
		-10 768 154	-5 112 426
RÖRELSERESULTAT		-4 989 334	586 824
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 982	24 766
Räntekostnader		-1 212 031	-1 311 672
		-1 204 049	-1 286 906
ÅRETS RESULTAT		-6 193 383	-700 082

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	92 574 113	93 434 471
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
	92 574 113	93 434 471
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	92 579 113	93 439 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 182	6 240
SBC Klientmedel i SHB	1 879 049	0
Övriga fordringar	23 669	10 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	64 045	69 902
	1 969 945	87 011
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 971	2 298
SBC klientmedel i SHB	0	3 399 034
	4 971	3 401 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 974 916	3 488 343
SUMMA TILLGÅNGAR	94 554 029	96 927 814

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 328 951	55 153 951
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 124 428	1 901 104
		60 453 379	57 055 055
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 069 728	-1 146 322
Årets resultat		-6 193 383	-700 082
		-7 263 112	-1 846 404
SUMMA EGET KAPITAL		53 190 267	55 208 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	38 711 300	39 660 310
		38 711 300	39 660 310
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	933 572	871 820
Leverantörsskulder		831 797	220 192
Övriga kortfristiga skulder		9 850	9 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	877 244	957 842
		2 652 463	2 058 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 554 029	96 927 814
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	73 565 000	73 565 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	106 år	100 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Fönster	30 år	30 år

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	2014	2013
	Årsavgifter	4 540 400	4 398 310
	Hyror bostäder	1 191 434	1 281 855
	Hyror lokaler	19 150	10 050
	Hyror parkering	9 000	6 750
		5 759 983	5 696 966

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Fakturerade kostnader	11 000	0
	Öresutjämning	176	124
	Övriga intäkter	7 660	2 160
		18 836	2 284

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	433 386	434 220
	Fastighetsskötsel beställning	33 274	35 641
	Snöröjning/sandning	78 468	75 780
	Städning enligt beställning	0	9 953
	Hissbesiktning	8 821	15 068
	Bevakning	28 640	27 032
	Gård	9 236	4 414
	Serviceavtal	43 964	42 574
	Förbrukningsmateriel	17 238	12 541
	Störningsjour och larm	12 103	11 875
	Brandskydd	1 810	19 910
		666 938	689 008
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 756
	Hyreslägenheter	91 267	32 402
	Brf Lägenheter	32 120	0
	Lokaler	0	6 449
	Gemensamma utrymmen	0	17 188
	Sophantering/återvinning	1 321	1 557
	Entré/trapphus	20 764	433
	Lås	670	3 488
	VVS	9 945	16 776
	Ventilation	53 008	47 208
	Elinstallationer	26 875	14 587
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 034	2 608
	Hiss	70 515	6 764
	Huskropp utvändigt	0	1 163
	Tak	0	1 794
	Fönster	1 211	0
	Mark/gård/utemiljö	15 425	20 732
	Vattenskada	9 991	1 500
		338 145	183 405
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	7 026 095	1 476 676
		7 026 095	1 476 676
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	8 031 178	2 349 088

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	128 330	136 033
	Värme	731 573	815 808
	Vatten	222 010	211 805
	Sophämtning/renhållning	126 577	128 004
	Grovsopor	24 971	0
		1 233 461	1 291 650
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 797	68 762
	Kabel-TV	65 876	65 815
		139 673	134 577
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 035	131 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 505 169	1 557 527

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	2 363	6 040
	Tele och datakommunikation	28 631	25 180
	Juridiska åtgärder	10 750	28 875
	Inkassering avgift/hyra	3 000	1 800
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 375
	Föreningskostnader	2 971	7 250
	Styrelseomkostnader	9 890	9 992
	Fritids och Trivselkostnader	3 023	3 098
	Förvaltningsarvode	114 552	111 842
	Förvaltningsarvoden övriga	28 250	8 000
	Administration	7 597	4 342
	Konsultarvode	40 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 360	7 010
		275 887	229 804

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 000	88 000
	Sociala kostnader	19 562	27 649
		95 562	115 649

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	832 006	832 006
	Förbättringar	28 351	28 351
		860 358	860 358

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 292 509	99 292 509
	Utgående anskaffningsvärde	99 292 509	99 292 509
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 858 038	-4 997 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-860 358	-860 358
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 718 396	-5 858 038
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 574 113	93 434 471
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 635 569	11 635 569
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 797 000	81 797 000
	Taxeringsvärde mark	47 215 000	47 215 000
		129 012 000	129 012 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 587 000	128 587 000
	Lokaler	425 000	425 000
		129 012 000	129 012 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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 ack. avskrivningar enligt plan	-80 564	-80 564
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	18 707	17 676
Kabel-TV	16 469	16 469
Serviceavtal	13 986	13 320
Bevakning	7 523	7 163
Bredband	0	4 586
Synergica Team Engine	0	3 375
Förbrukningsmaterial	0	7 313
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 360	0
	64 045	69 902

Not 12 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	51 833 855	958 845	0	50 875 010
Upplåtelseavgifter	7 495 096	3 216 155	0	4 278 941
Fond för yttre underhåll	1 124 428	700 000	-1 476 676	1 901 104
S:a bundet eget kapital	60 453 379	4 875 000	-1 476 676	57 055 055
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 069 728	-700 000	776 594	-1 146 322
Årets resultat	-6 193 383	-6 193 383	700 082	-700 082
S:a ansamlad förlust	-7 263 112	-6 893 383	1 476 676	-1 846 404
S:a eget kapital	53 190 267	-2 018 383	0	55 208 650

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 901 104	1 419 424
Reservering enligt stadgar	700 000	600 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 476 676	-118 320
Vid årets slut	1 124 428	1 901 104

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,180 %	11 196 950	11 496 950	2015-04-30
SEB	2,770 %	7 038 360	7 110 180	2017-11-28
Handelsbanken	2,780 %	5 375 000	5 475 000	2016-07-30
Handelsbanken	3,850 %	4 525 000	4 625 000	2015-01-30
Swedbank	3,540 %	5 350 000	5 650 000	2016-11-24
Swedbank		0	6 175 000	Omsatt 2014
Nordea	2,100 %	6 159 562	0	2018-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		39 644 872	40 532 130	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-933 572	-871 820	
		38 711 300	39 660 310	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 977 012 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2014-12-31

2013-12-31

El	11 234	11 394
Värme	110 851	102 106
Vatten	55 943	51 829
Sophämtning	21 081	18 842
Extern revisor	17 000	16 000
Arvoden	53 800	88 000
Sociala avgifter	16 904	27 650
Ränta	130 200	156 349
Hyresförhandling 2015	9 500	0
Fasad	0	31 200
Förutbetalda avgifter & hyror	450 731	454 472
	877 244	957 842

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 7 / 4 2015



Roberto Bastiancich
Ledamot



Bengt Holm
Ledamot



Lena Larsson
Ledamot



Lars Olof Petersson
Ledamot



Karl Saura
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2015



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 2014.

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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2014 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 2014.

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 revisionsssed 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 13 / 5 2015

.....
Linnéa Larsson
Av föreningen vald
revisor

.....

Arthur Kozak
BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 575 000	4 540 400	4 490 000
Hyror bostäder	1 175 000	1 191 434	1 289 000
Hyror lokaler	5 400	19 150	5 400
Hyror parkering	9 000	9 000	9 000
Fakturerade kostnader	0	11 000	0
Öresutjämning	0	176	0
Övriga intäkter	0	7 660	0
	5 764 400	5 778 819	5 793 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-441 000	-433 386	-447 000
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-33 274	-40 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-78 468	-85 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	-8 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	0
Hissbesiktning	-8 000	-8 821	-8 000
Bevakning	-30 000	-28 640	-28 000
Gård	-10 000	-9 236	-10 000
Serviceavtal	-45 000	-43 964	-60 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-17 238	-15 000
Störningsjour och larm	-13 000	-12 103	-12 000
Brandskydd	-7 000	-1 810	-7 000
	-797 000	-666 938	-720 000
Reparationer			
Hyseslägenheter	0	-91 267	-65 000
Brf Lägenheter	0	-32 120	0
Sophantering/återvinning	0	-1 321	0
Entré/trapphus	0	-20 764	0
Lås	0	-670	0
VVS	0	-9 945	0
Ventilation	0	-53 008	0
Elinstallationer	0	-26 875	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 034	0
Hiss	0	-70 515	0
Fönster	0	-1 211	0
Mark/gård/utemiljö	0	-15 425	0
Vattenskada	0	-9 991	0
Övrigt	-280 000	0	-210 000
	-280 000	-338 145	-275 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-400 000
Lägenhet	-16 000	0	0
Ventilation	-105 000	0	0
Huskropp utvändigt	-424 000	0	0
Fasad	-2 500 000	-7 026 095	0
Mark/gård/utemiljö	-568 000	0	0
	-3 613 000	-7 026 095	-400 000

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Taxebundna kostnader			
El	-145 000	-128 330	-150 000
Värme	-860 000	-731 573	-864 000
Vatten	-230 000	-222 010	-218 000
Sophämtning/renhållning	-130 000	-126 577	-150 000
Grovsopor	0	-24 971	0
	-1 365 000	-1 233 461	-1 382 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-78 000	-73 797	-80 000
Kabel-TV	-68 000	-65 876	-67 000
	-146 000	-139 673	-147 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-135 000	-132 035	-132 000
	-135 000	-132 035	-132 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 363	-4 000
Tele och datakommunikation	-26 000	-28 631	-26 000
Juridiska åtgärder	0	-10 750	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-3 000	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-17 500	-17 000
Föreningskostnader	-8 000	-2 971	-8 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-9 890	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-3 000	-3 023	-3 000
Förvaltningsarvode	-119 000	-114 552	-116 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-28 250	-10 000
Administration	-15 000	-7 597	-15 000
Konsultarvode	-30 000	-40 000	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-7 500	-7 360	-7 200
	-249 500	-275 887	-246 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-86 500	-74 000	-86 500
Revisionsarvode arvoderad	-1 500	-2 000	-1 500
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-23 878	-28 000
FORA	0	4 316	0
	-116 000	-95 562	-116 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-832 000	-832 006	-832 000
Förbättringar	-28 351	-28 351	-28 351
	-860 351	-860 358	-860 351
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 561 851	-10 768 154	-4 278 551
RÖRELSERESULTAT	-1 797 451	-4 989 334	1 514 849
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 000	7 619	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	235	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	128	0
Låneräntor	-1 270 000	-1 212 029	-1 400 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
	-1 267 000	-1 204 049	-1 397 000
RESULTAT	-3 064 451	-6 193 383	117 849