

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2016-03-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Roberto Bastiancich	Ledamot
Daniel Hall	Ledamot
Bengt Holm	Ledamot
Lena Larsson	Ledamot
Lars Olof Petersson	Ledamot
Mikael Saura	Ledamot
Goran Kotur	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden. **AK**

Revisorer

Arthur Kozak
Tommy Nordkil
Johan Dahl

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision AB

Valberedning

Johan Ersson
Dan Gorga
Anna Nicklin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns 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.

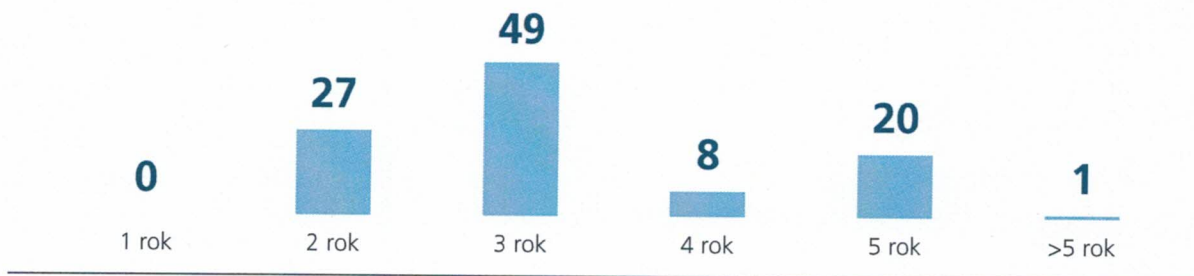
Fastigheternas värdeår är 1996.

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

Gemensamhetslokal
Övrigt

Kommentar

uthyres till medlemmar
Fastighetsexpedition. Möteslokal för styrelsen.

AK

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation självhåmmare till hissarna	2016	slutfört
Målning fasader/byte av fönster söderfasad	2013 - 2015	slutfört
Målning fasader/byte av vissa fönster	2013 - 2015	slutfört
Rivning av stenmur/ny stödmur	2010 - 2011	slutfört
Byte av mineritskivor på utvalda fasader	2010	slutfört
Energideklaration	2009	slutfört
OVK	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 skadade brandsäkra skivor i samband med ommålning av fasad	2003 - 2004	Slutfört
Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä	2003 - 2005	Slutfört
Ommålning av staket	2003 - 2004	Slutfört
Ommålning av fasad	2003 - 2008	slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2017/18	Ej påbörjat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV/bredband och IP-telefon	Com Hem
Fastighetsskötsel/städ	Guab AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning	Guab AB
Hissar	Kone
Störningsjour	Securitas
Ventilation	Servent

Övrig information

Föreningen har haft 3 städdagar under året. Aktiviteter kring ljusuppsättningar på gårdarna, samt oljat utemöblerna.

En del medlemmar har hjälpt till med plantering av blommor kring våra hus/gårdar.

Vi har rensat bort gamla cyklar.

Vi har tillfört några nya extra förråd.

AK

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året lagt om 2 lån på ca 10 miljoner kr.

Ett lån på strax över 5 miljoner kr, bundet till 2021 (1,07% i ränta) och ett lån på nästan 5 miljoner kr, bundet till 2024 (2,04% i ränta).

Föreningen har nästan hela sin lånestock bundet (ca 37 miljoner av totalt 39 miljoner kr) inom intervallet 2017-2024. Det gör att vi har spridit ränterisken över en längre period.

Föreningen amorterar för närvarande lite över 1 miljon kr/år (2016 års siffror).

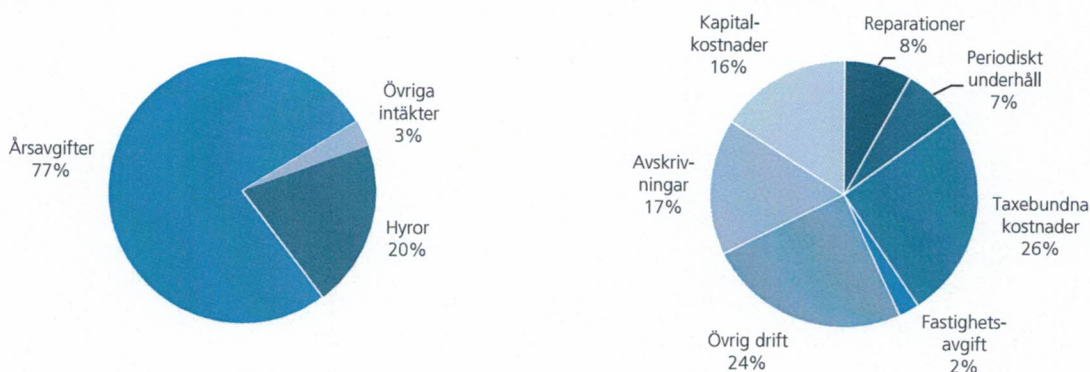
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 380 695	1 884 020
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 089 548	5 950 143
Finansiella intäkter	410	1 418
Ökning av långfristiga skulder	0	993 928
Ökning av kortfristiga skulder	232 122	0
	6 322 080	6 945 489
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 521 927	3 748 882
Finansiella kostnader	830 749	970 506
Ökning av kortfristiga fordringar	5 303	22 753
Minskning av långfristiga skulder	1 088 572	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	706 674
	5 446 551	5 448 814
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 256 224	3 380 695
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	875 529	1 496 675

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat självhållare till alla hissar (7 st).

Vi har monterat 47 st ventilationsdon (sk kinahattar) på taken.

Vi har monterat ett nytt staket mellan Förmansgatan 11 och Lindholmsvägen 18.

Översyn samt rensning hängrännor samtliga tak.

Tecknat serviceavtal avseende ventilationen med Servent.

Teknat avtal med Com hem avseende gemensamt bredband, kabel-TV och IP-telefoni.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st

Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 153 st

Tillkommande medlemmar: 22 st

Avgående medlemmar: 25 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 150 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	699	687	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 207	1 203	1 199	1 143
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 986	6 151	6 000	6 249
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	104	95	95	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	29	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	126	158	171
Soliditet (%)	57	56	56	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	877	372	-6 193	-700
Nettoomsättning (tkr)	6 042	5 843	5 771	5 697

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

Förändringar 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	0	0	51 833 855
Upplåtelseavgifter	7 495 096	0	0	7 495 096
Fond för yttre underhåll	1 971 226	800 000	-753 202	1 924 428
S:a bundet eget kapital	61 300 177	800 000	-753 202	61 253 379
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 738 094	-800 000	1 125 017	-8 063 112
Årets resultat	876 925	876 925	-371 815	371 815
S:a ansamlad förlust	-6 861 169	76 925	753 202	-7 691 296
S:a eget kapital	54 439 007	876 925	0	53 562 082

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	876 925
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 938 094
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
summa balanserat resultat	-6 861 169

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

350 394
-6 510 775

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

AK

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 041 518	5 843 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 030	106 799
Summa rörelseintäkter		6 089 548	5 950 143
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 191 605	-3 380 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 049	-220 030
Personalkostnader	Not 6	-107 272	-148 613
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-860 358	-860 358
Summa rörelsekostnader		-4 382 284	-4 609 240
RÖRELSERESULTAT		1 707 264	1 340 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		410	1 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-830 749	-970 506
Summa finansiella poster		-830 339	-969 088
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		876 925	371 815
ÅRETS RESULTAT		876 925	371 815

AK

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	90 853 398	91 713 756
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 853 398	91 713 756
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 858 398	91 718 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 275 405	3 414 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	96 912	78 566
Summa kortfristiga fordringar		4 372 317	3 493 081
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 859	1 262
Summa kassa och bank		2 859	1 262
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 375 176	3 494 343
SUMMA TILLGÅNGAR		95 233 574	95 213 099 AK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 328 951	59 328 951
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 971 226	1 924 428
Summa bundet eget kapital		61 300 177	61 253 379
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 738 094	-8 063 112
Årets resultat		876 925	371 815
Summa ansamlad förlust		-6 861 169	-7 691 296
SUMMA EGET KAPITAL		54 439 007	53 562 082
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	38 431 656	39 560 228
Summa långfristiga skulder		38 431 656	39 560 228
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 118 572	1 078 572
Leverantörsskulder		390 890	178 653
Övriga skulder		7 700	7 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	845 749	825 864
Summa kortfristiga skulder		2 362 911	2 090 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 233 574	95 213 099

AK

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	106 år	106 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Fönster	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 666 631	4 620 424
Hyror bostäder	1 196 465	1 188 577
Hyror lokaler	23 000	26 200
Hyror parkering	6 000	8 000
Hyror förråd	2 800	0
Bredbandsintäkter	131 670	0
Fakturerade kostnader	14 889	0
Öresutjämning	63	143
	6 041 518	5 843 344

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	7 000
Försäkringsersättning	38 704	98 259
Återbäring försäkringsbolag	9 128	0
Övriga intäkter	198	1 540
	48 030	106 799

AK

Not 4

DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	453 000	431 628
Fastighetsskötsel beställning	30 372	35 687
Snöröjning/sandning	83 039	80 636
Hissbesiktning	8 232	10 482
Bevakning	32 192	30 167
Gård	35 668	30 712
Serviceavtal	48 129	18 009
Förbrukningsmateriel	15 378	24 311
Störningsjour och larm	12 859	12 450
Brandskydd	5 685	0
	724 554	674 081
Reparationer		
Hyreslägenheter	75 313	85 654
Gemensamma utrymmen	12 204	12 448
Sophantering/återvinning	26 507	0
Entré/trapphus	24 231	0
Lås	8 257	12 831
Installationer	0	3 275
VVS	30 081	13 083
Värmeanläggning/undercentral	5 773	0
Ventilation	24 735	44 317
Elinstallationer	18 326	7 720
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 229	0
Hiss	7 754	40 549
Huskropp utvändigt	13 052	21 839
Tak	26 650	8 588
Fönster	10 960	0
Balkonger/altaner	9 228	14 375
Mark/gård/utemiljö	0	48 766
Vattenskada	113 236	126 974
	426 535	440 418
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	80 750
VVS	41 156	1 754
Hiss	83 125	0
Tak	135 125	0
Fasad	0	175 970
Fönster	66 613	228 404
Mark/gård/utemiljö	24 375	266 324
	350 394	753 202
Taxebundna kostnader		
El	135 463	124 629
Värme	803 165	731 989
Vatten	256 131	238 868
Sophämtning/renhållning	142 281	140 349
Grovsopor	869	0
	1 337 909	1 235 835
Övriga driftkostnader		
Försäkring	81 394	76 062
Kabel-TV	136 749	65 876
	218 143	141 938
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 070	134 765
TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 191 605	3 380 239

AK

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	5 208	8 700
	Tele- och datakommunikation	29 916	24 194
	Juridiska åtgärder	0	14 800
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 450
	Revisionsarvode extern revisor	18 000	17 000
	Föreningskostnader	1 991	2 471
	Styrelseomkostnader	10 023	6 055
	Fritids- och trivselkostnader	4 560	2 346
	Förvaltningsarvode	122 296	117 482
	Förvaltningsarvoden övriga	350	-9 150
	Administration	7 071	9 568
	Korttidsinventarier	15 000	17 754
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 360	7 360
		223 049	220 030

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	83 617	113 083
	Sociala kostnader	23 655	35 530
		107 272	148 613

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	832 006	832 006
	Förbättringar	28 351	28 351
		860 358	860 358

AK

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2016-12-31	2015-12-31
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		-7 578 754	-6 718 396
Årets avskrivningar enligt plan		-860 358	-860 358
Utgående avskrivning enligt plan		-8 439 111	-7 578 754
Planenligt restvärde vid årets slut		90 853 398	91 713 756
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		11 635 569	11 635 569
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		91 693 000	81 797 000
Taxeringsvärde mark		71 878 000	47 215 000
		163 571 000	129 012 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		163 478 000	128 587 000
Lokaler		93 000	425 000
		163 571 000	129 012 000
Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER		2016-12-31	2015-12-31
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 ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto		1 120	923
Skattefordran		20 920	20 225
Klientmedel hos SBC		4 253 365	3 379 433
Fordringar		0	13 924
		4 275 405	3 414 504
Not 11 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG		2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		5 000	5 000
		5 000	5 000

PK

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	20 759	19 119
Kabel-TV	35 834	29 355
Serviceavtal	15 390	14 684
Bevakning	8 441	8 048
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 360	7 360
Återbäring Länsförsäkringar	9 128	0
	96 912	78 566

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 924 428	1 124 428
Reservering enligt stadgar	800 000	800 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-753 202	0
Vid årets slut	1 971 226	1 924 428

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,070 %	5 165 000	5 275 000	2021-07-30
Swedbank	2,040 %	4 750 000	5 050 000	2024-11-25
SEB	2,770 %	6 894 720	6 966 540	2017-11-28
Nordea	2,100 %	6 036 058	6 097 810	2019-06-19
Handelsbanken	0,750 %	3 566 950	3 886 950	2017-04-30
Handelsbanken	1,940 %	6 812 500	6 937 500	2023-04-30
SEB	0,470 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,440 %	4 325 000	4 425 000	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		39 550 228	40 638 800	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 118 572	-1 078 572	
		38 431 656	39 560 228	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 957 368 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	52 765 000	52 765 000

AK

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	10 805	11 451
	Värme	107 013	97 475
	Vatten	66 088	57 703
	Sophämtning	21 257	20 543
	Extern revisor	17 750	17 000
	Arvoden	48 300	53 683
	Sociala avgifter	15 177	16 867
	Ränta	71 258	88 841
	Förutbetalda avgifter & hyror	488 101	462 301
		845 749	825 864

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av samtliga avloppsledningar kök.

Okulärbesiktning av samtliga kök och badrum i föreningen.

OVK har genomförts i början av 2017.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 5 2017


Roberto Bastiancich
Ledamot


Bengt Holm
Ledamot


Lars Olof Petersson
Ledamot


Goran Kotur
Ledamot


Daniel Hall
Ledamot


Lena Larsson
Ledamot


Mikael Saura
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2017


Arthur Kozak
BoRevision AB
Extern revisor


Tommy Nordkil
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyftkranen för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyftkranen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 9/5 2017



Arthur Kozak
BoRevision AB



Tommy Nordkil
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 666 000	4 666 631	4 666 000
Hyror bostäder	1 199 000	1 196 465	1 193 000
Hyror lokaler	20 000	23 000	15 000
Hyror parkering	6 000	6 000	9 000
Hyror förråd	4 000	2 800	0
Bredbandsintäkter	143 000	131 670	131 000
Fakturerade kostnader	0	14 889	0
Öresutjämning	0	63	0
Försäkringsersättning	0	38 704	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 128	0
Övriga intäkter	0	198	0
	6 038 000	6 089 548	6 014 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-462 000	-453 000	-460 000
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-30 372	-40 000
Snöröjning/sandning	-84 000	-83 039	-82 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	-8 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	0
Hissbesiktning	-10 000	-8 232	-10 000
Bevakning	-33 000	-32 192	-31 000
Gård	-35 000	-35 668	-15 000
Serviceavtal	-51 000	-48 129	-60 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-15 378	-20 000
Störningsjour och larm	-14 000	-12 859	-13 000
Brandskydd	-7 000	-5 685	-7 000
	-789 000	-724 554	-746 000
Reparationer			
Hyseslägenheter	0	-75 313	0
Gemensamma utrymmen	0	-12 204	0
Sophantering/återvinning	0	-26 507	0
Entré/trapphus	0	-24 231	0
Lås	0	-8 257	0
VVS	0	-30 081	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 773	0
Ventilation	0	-24 735	0
Elinstallationer	0	-18 326	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-20 229	0
Hiss	0	-7 754	0
Huskröpp utvändigt	0	-13 052	0
Tak	0	-26 650	0
Fönster	0	-10 960	0
Balkonger/altaner	0	-9 228	0
Vattenskada	0	-113 236	0
Övrigt	-350 000	0	-350 000
	-350 000	-426 535	-350 000

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Periodiskt underhåll			
Hyseslägenheter	-12 500	0	0
Entré/trapphus	-1 875 000	0	0
VVS	0	-41 156	-100 000
Hiss	0	-83 125	0
Tak	0	-135 125	0
Fönster	0	-66 613	0
Balkonger/altaner	-12 500	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-24 375	0
	-1 900 000	-350 394	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-145 000	-135 463	-145 000
Värme	-850 000	-803 165	-860 000
Vatten	-265 000	-256 131	-230 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-142 281	-150 000
Grovsopor	0	-869	0
	-1 410 000	-1 337 909	-1 385 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-85 000	-81 394	-78 000
Kabel-TV	-146 000	-136 749	-132 000
	-231 000	-218 143	-210 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-139 100	-134 070	-138 000
	-139 100	-134 070	-138 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-5 208	-4 000
Tele- och datakommunikation	-28 000	-29 916	-27 000
Juridiska åtgärder	-15 000	0	-15 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 275	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 000	-18 000
Föreningskostnader	-8 000	-1 991	-8 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-10 023	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-4 560	-3 000
Förvaltningsarvode	-127 000	-122 296	-122 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-350	-10 000
Administration	-15 000	-7 071	-15 000
Korttidsinventarier	-15 000	-15 000	0
Konsultarvode	-30 000	0	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-7 500	-7 360	-7 500
	-290 500	-223 049	-269 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-89 600	-81 617	-88 600
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-26 274	-29 000
FORA	0	2 619	0
	-120 600	-107 272	-119 600

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-832 000	-832 006	-832 000
Förbättringar	-28 400	-28 351	-28 400
	-860 400	-860 358	-860 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 090 600	-4 382 284	-4 178 500
RÖRELSERESULTAT	-52 600	1 707 264	1 835 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	112	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	101	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	197	0
Låneräntor	-715 000	-830 749	-873 000
	-714 000	-830 339	-871 000
RESULTAT	-766 600	876 925	964 500