



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Lyftkranen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2016-02-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Roberto Bastiancich	Ledamot	
Emma Larsson	Ledamot	
Lena Larsson	Ledamot	
Johan Nygårdh Vernby	Ledamot	Ej tillgänglig pga. arbete utomlands
Lars Olof Petersson	Ledamot	
Mikael Saura	Ledamot	
Filip Ström	Ledamot	

Jonas Häggson	Suppleant
Anna Nicklin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Häggson, Lena Larsson, Anna Nicklin, Johan Nygårdh Vernby, Mikael Saura och Filip Ström.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak
Susanne Andersson
Tommy Nordkil
Johan Dahl

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Per-Olof Björk
Daniel Hall

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.
Extra föreningsstämma hölls 2018-09-22. Stadgar.

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

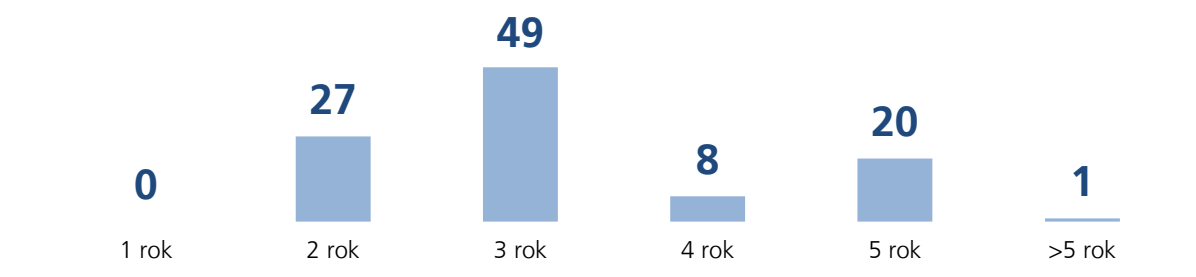
Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 17 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1996.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övrigt

Kommentar

Uthyres till medlemmar
Fastighetsexpedition. Möteslokal för styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus, golvbyte trapphus	2018	slutfört
OVK	2017 - 2018	slutfört
Målning av staket	2017	slutfört
Spolning av köksstammar	2017	slutfört
Installation självhåmmare till hissarna	2016	slutfört
Målning fasader/byte av fönster söderfasad	2013 - 2015	slutfört
Målning fasader/byte av vissa fönster	2013 - 2015	slutfört
Byte av mineritskivor på utvalda fasader	2010	slutfört
Rivning av stenmur/ny stödmur	2010 - 2011	slutfört
Energideklaration	2009	slutfört
OVK	2009	slutfört
Byte av altandörrar	2008	slutfört
Renovering av balkonger	2007 - 2008	slutfört
Föreningslokalen upprustad	2005	Slutfört
Utrustning för reglering av klimat i husgrunderna	2005	Installerade
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
Ommålning av fasad	2003 - 2008	slutfört
Ommålning av staket	2003 - 2004	Slutfört
Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä	2003 - 2005	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av tak	2019	Rengöring och impregnering av betongpannor på tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2018 lagt om ett rörligt lån (Stibor 90 dagar) på 1 miljon kr hos SEB. På detta lån valde föreningen att göra en extraamortering på 1 miljon kr (lånet var 2 miljoner kr innan)

Föreningen har större delen av sin lånestock bunden (ca 28 miljoner av totalt 35 miljoner kr) inom intervallet 2019-2024.

Det gör att vi har spridit ränterisken över en längre period.

Föreningen amorterar, utöver den gjorda extramorteringen, lite över 1 miljon kr/år (2018 års siffror)

Föreningen har under 2018 sålt en hyresrätt för ca 4,2 miljoner kr. Av dessa pengar har 2 miljoner kr använts till en extraamortering, dels som en amortering på 1 miljon kr under 2018, samt 1 miljon kr i förtid under 2017. Resterande del av pengarna har tillförts kassan för framtida underhåll.

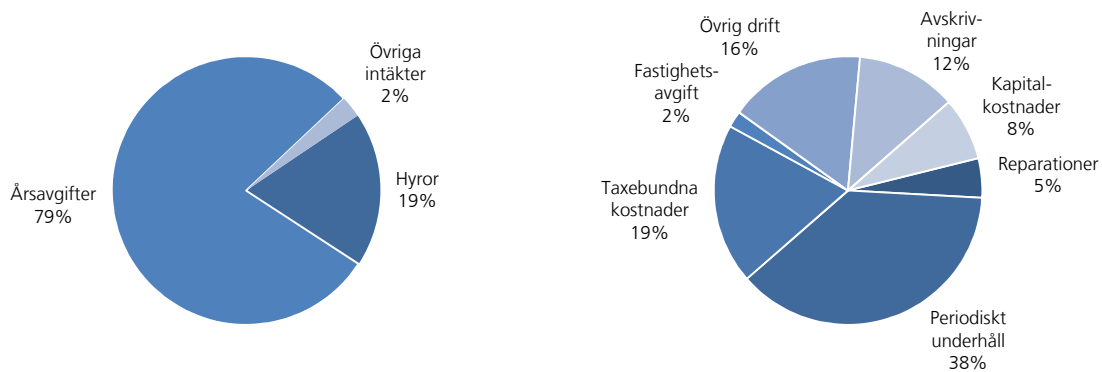
Efter denna försäljning har föreningen 11 hyresrätter kvar.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 923 442	4 256 224
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 085 259	6 130 559
Finansiella intäkter	117	112
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 733
Medlemsinsatser	4 216 000	0
	10 301 376	6 139 404
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 719 927	3 631 518
Finansiella kostnader	537 437	700 049
Ökning av kortfristiga fordringar	13 039	0
Minskning av långfristiga skulder	2 082 906	2 042 418
Minskning av kortfristiga skulder	94 968	98 201
	8 448 277	6 472 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 776 541	3 923 442
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 853 099	-332 782

*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 1 337 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 under 2018 renoverat samtliga trapphus till en kostnad av ca 2,5 miljoner kr. Trapphusen målades om och nytt slitstarkt plastgolv lades in. Trappnosarna förstärktes med list på samtliga våningsplan.

Under 2018 har vi i princip slutfört OVK som vi påbörjade under 2017. Det återstod någon åtgärd som dock har utförts under början av 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 14 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 146
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	716	714	706	699
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 215	1 202	1 207	1 203
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 290	5 677	5 986	6 151
Elkostnad/m ² totalyta	24	20	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	100	98	104	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	34	33	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	91	108	126
Soliditet (%)	62	59	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 032	939	877	372
Nettoomsättning (tkr)	6 073	6 091	6 042	5 843

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

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	52 517 909	684 054	0	51 833 855
Upplåtelseavgifter	11 027 042	3 531 946	0	7 495 096
Fond för yttre underhåll	2 885 694	900 000	-535 138	2 520 832
S:a bundet eget kapital	66 430 645	5 116 000	-535 138	61 849 783
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 836 891	-900 000	1 473 885	-7 410 775
Årets resultat	-1 032 345	-1 032 345	-938 747	938 747
S:a ansamlad förlust	-7 869 236	-1 932 345	535 138	-6 472 029
S:a eget kapital	58 561 408	3 183 655	0	55 377 754

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 032 345
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 936 891
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-900 000
summa balanserat resultat	-7 869 236
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	2 683 472
att i ny räkning överförs	-5 185 764

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 072 671	6 091 423
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 588	39 136
Summa rörelseintäkter		6 085 259	6 130 559
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 329 181	-3 240 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 453	-261 249
Personalkostnader	Not 6	-123 293	-130 193
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-860 358	-860 358
Summa rörelsekostnader		-6 580 284	-4 491 875
RÖRELSERESULTAT		-495 025	1 638 684
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 437	-700 049
Summa finansiella poster		-537 320	-699 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 032 345	938 747
ÅRETS RESULTAT		-1 032 345	938 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	89 132 683	89 993 041
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 132 683	89 993 041
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 137 683	89 998 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		93	8
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 792 225	3 934 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	101 765	93 106
Summa kortfristiga fordringar		5 894 083	4 027 240
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 716	6 421
Summa kassa och bank		5 716	6 421
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 899 799	4 033 661
SUMMA TILLGÅNGAR		95 037 483	94 031 702

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 544 951	59 328 951
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 885 694	2 520 832
Summa bundet eget kapital		66 430 645	61 849 783
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 836 891	-7 410 775
Årets resultat		-1 032 345	938 747
Summa ansamlad förlust		-7 869 236	-6 472 029
SUMMA EGET KAPITAL		58 561 408	55 377 754
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	34 338 152	36 421 058
Summa långfristiga skulder		34 338 152	36 421 058
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 086 752	1 086 752
Leverantörsskulder		217 558	274 014
Övriga skulder		7 700	7 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	825 912	864 424
Summa kortfristiga skulder		2 137 922	2 232 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 037 483	94 031 702

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	4 795 012	4 717 627
Hyror bostäder	1 105 811	1 190 405
Hyror lokaler	12 850	23 600
Hyror parkering	3 000	5 500
Hyror förråd	12 900	10 690
Bredbandsintäkter	143 070	143 412
Öresutjämning	28	189
	6 072 671	6 091 423

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	26 927
Återbäring försäkringsbolag	12 588	12 209
	12 588	39 136

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	338 050	448 188
	Fastighetsskötsel beställning	6 771	9 196
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 264	1 788
	Snöröjning/sandning	75 649	86 325
	Städning enligt beställning	1 700	17 469
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 700	32 500
	Hissbesiktning	9 931	9 760
	Bevakning	11 551	33 764
	Gård	3 359	15 042
	Serviceavtal	54 064	50 786
	Förbrukningsmateriel	12 941	17 988
	Störningsjour och larm	17 075	13 919
	Brandskydd	9 628	5 858
	Fordon	0	199
		555 683	742 782
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	29 551	31 059
	Gemensamma utrymmen	0	23 875
	Lås	6 069	5 097
	VVS	14 466	11 957
	Ventilation	68 674	13 930
	Elinstallationer	16 372	32 406
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 305
	Hiss	19 586	42 221
	Huskropp utvändigt	43 140	2 747
	Tak	0	10 426
	Fönster	46 658	1 225
	Balkonger/altaner	27 066	4 030
	Mark/gård/utemiljö	20 738	24 972
	Skador/klotter/skadegörelse	1 406	0
	Vattenskada	45 522	59 580
		339 248	265 830
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	35 387	80 065
	Entré/trapphus	2 429 200	0
	VVS	3 080	154 281
	Ventilation	157 703	90 390
	Huskropp utvändigt	0	189 366
	Mark/gård/utemiljö	58 103	21 036
		2 683 473	535 138
	Taxebundna kostnader		
	El	181 870	157 634
	Värme	771 801	752 636
	Vatten	287 360	263 022
	Sophämtning/renhållning	124 369	137 868
	Grovsopor	14 282	18 961
		1 379 682	1 330 121
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 553	83 922
	Kabel-TV	143 227	143 278
		229 780	227 200
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	141 315	139 005
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 329 181	3 240 076

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	6 127	2 459
	Tele- och datakommunikation	43 219	29 019
	Juridiska åtgärder	10 750	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 275
	Hysesförluster	0	7 086
	Revisionsarvode extern revisor	19 750	17 500
	Föreningskostnader	5 341	2 540
	Styrelseomkostnader	7 838	14 193
	Fritids- och trivselkostnader	5 585	3 960
	Förvaltningsarvode	130 400	125 670
	Förvaltningsarvoden övriga	1 088	0
	Administration	4 862	9 437
	Korttidsinventarier	15 127	0
	Konsultarvode	7 881	40 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 360	7 360
		267 453	261 249

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 816	99 067
	Sociala kostnader	29 477	31 126
		123 293	130 193

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	832 006	832 006
	Förbättringar	28 351	28 351
		860 358	860 358

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-9 299 469	-8 439 111
	Årets avskrivningar enligt plan	-860 358	-860 358
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 159 826	-9 299 469
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 132 683	89 993 041
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 635 569	11 635 569
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 693 000	91 693 000
	Taxeringsvärde mark	71 878 000	71 878 000
		163 571 000	163 571 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	163 478 000	163 478 000
	Lokaler	93 000	93 000
		163 571 000	163 571 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 120	1 120
	Skattefordran	13 675	15 985
	Klientmedel hos SBC	5 770 825	3 917 021
	Fordringar	6 605	0
		5 792 225	3 934 126

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	21 781	21 055
	Kabel-TV	35 812	35 805
	Serviceavtal	16 565	15 974
	Bevakning	4 148	0
	Tele- och datakommunikation	15 949	12 912
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 510	7 360
		101 765	93 106

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 520 832	1 971 226
	Reservering enligt stadgar	900 000	900 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-535 138	-350 394
	Vid årets slut	2 885 694	2 520 832

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,070 %	4 885 000	5 025 000	2021-07-30
Swedbank	2,040 %	4 150 000	4 450 000	2024-11-25
SEB	0,910 %	5 622 900	5 819 054	2019-11-28
Nordea	2,100 %	5 912 554	5 974 306	2019-06-19
Handelsbanken	1,290 %	3 166 950	3 326 950	2022-04-30
SEB	0,900 %	1 000 000	2 000 000	2020-04-28
Handelsbanken	1,940 %	6 562 500	6 687 500	2023-04-30
Handelsbanken	1,440 %	4 125 000	4 225 000	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		35 424 904	37 507 810	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 086 752	-1 086 752	
		34 338 152	36 421 058	

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som den har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då det bedömts att detta ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning. Föreningen anser att det utifrån dess ekonomiska ställning inte finns en väsentlig risk för att lånen inte kommer att kunna omsättas vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 991 144 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 765 000	52 765 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	16 055	13 529
Värme	111 650	107 656
Vatten	70 483	80 127
Sophämtning	22 869	32 638
Extern revisor	18 750	17 750
Arvoden	55 083	56 267
Sociala avgifter	17 307	17 679
Ränta	65 575	66 456
Avgifter och hyror	448 140	472 322
	825 912	864 424

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större väsentliga händelser har skett under början av 2019.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 4 / 5 2019



Roberto Bastiancich
Ledamot



Emma Larsson
Ledamot



Lena Larsson
Ledamot

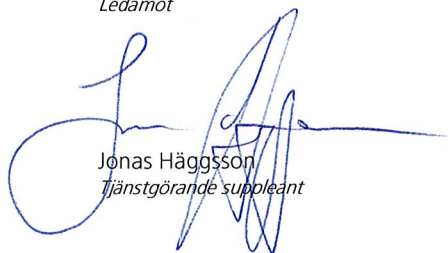


Mikael Saura
Ledamot



Lars Olof Petersson
Ledamot

Filip Ström
Ledamot



Jonas Häggsson
Tjänstgörande suppleant



Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2019



Arthur Kozak
BoRevision AB
Extern revisor



Tommy Nordkil
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyftkranen för år 2018.

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 2018 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. Revisorernas 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 upplyser, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

PK

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 Brf Lyftkranen för år 2018 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 revisionssed 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.

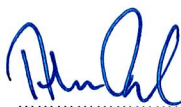
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 7/5 2019



Arthur Kozak
BoRevision AB



Tommy Nordkil
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 823 000	4 795 012	4 763 000
Hyror bostäder	1 101 000	1 105 811	1 098 000
Hyror lokaler	3 000	12 850	20 000
Hyror parkering	3 000	3 000	6 000
Hyror förråd	13 000	12 900	13 000
Bredbandsintäkter	143 000	143 070	143 000
Öresutjämning	0	28	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 588	0
	6 086 000	6 085 259	6 043 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-345 000	-338 050	-360 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-6 771	-40 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-9 264	0
Snöröjning/sandning	-80 000	-75 649	-80 000
Städning enligt beställning	-8 000	-1 700	-8 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-5 700	0
Hissbesiktning	-11 000	-9 931	-10 000
Bevakning	-35 000	-11 551	-35 000
Gård	-35 000	-3 359	-35 000
Serviceavtal	-56 000	-54 064	-70 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-12 941	-20 000
Störningsjour och larm	-30 000	-17 075	-14 000
Brandskydd	-7 000	-9 628	-7 000
	-667 000	-555 683	-679 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	0	0
Hyreslägenheter	0	-29 551	0
Lås	0	-6 069	0
VVS	0	-14 466	0
Ventilation	0	-68 674	0
Elinstallationer	0	-16 372	0
Hiss	0	-19 586	0
Huskropp utvändigt	0	-43 140	0
Fönster	0	-46 658	0
Balkonger/altaner	0	-27 066	0
Mark/gård/utemiljö	0	-20 738	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 406	0
Vattenskada	0	-45 522	0
Övrigt	0	0	-350 000
	-350 000	-339 248	-350 000
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-35 387	-25 000
Entré/trapphus	0	-2 429 200	0
VVS	0	-3 080	-37 500
Värmeanläggning	-800 000	0	0
Ventilation	0	-157 703	0
Elinstallationer	0	0	-18 750
Tak	0	0	-2 963 750
Mark/gård/utemiljö	0	-58 103	0
	-800 000	-2 683 473	-3 045 000

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Taxebundna kostnader			
El	-165 000	-181 870	-160 000
Värme	-820 000	-771 801	-840 000
Vatten	-265 000	-287 360	-265 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-124 369	-150 000
Grovsopor	-10 000	-14 282	-10 000
	-1 410 000	-1 379 682	-1 425 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-88 000	-86 553	-86 000
Kabel-TV	-147 000	-143 227	-147 000
	-235 000	-229 780	-233 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-147 000	-141 315	-143 200
	-147 000	-141 315	-143 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-6 127	-4 000
Tele- och datakommunikation	-50 000	-43 219	-43 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-10 750	-15 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-2 125	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 750	-18 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 341	-8 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-7 838	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-5 585	-3 000
Förvaltningsarvode	-136 000	-130 400	-131 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-1 088	-10 000
Administration	-15 000	-4 862	-15 000
Korttidsinventarier	-15 000	-15 127	-15 000
Konsultarvode	-30 000	-7 881	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-7 360	-7 500
	-327 000	-267 453	-309 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-93 000	-91 816	-91 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-29 477	-30 000
	-125 000	-123 293	-123 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-832 000	-832 006	-832 000
Förbättringar	-29 000	-28 351	-28 400
	-861 000	-860 358	-860 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 922 000	-6 580 284	-7 168 100
RÖRELSERESULTAT	1 164 000	-495 025	-1 125 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	117	0
Låneräntor	-626 000	-537 437	-650 000
	-626 000	-537 320	-650 000
RESULTAT	538 000	-1 032 345	-1 775 100