

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020-10-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Mikael Saura	Ordförande
Roberto Bastiancich	Vice ordförande
Linus Andersson	Ledamot
Jonas Häggson	Ledamot
Håkan Karlsson	Ledamot
Lars Olof Petersson	Ledamot
Jonna Skoog	Ledamot
Robin Leppämäki	Suppleant
Anna Nicklin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Häggson, Håkan Karlsson, Robin Leppämäki, Anna Nicklin, Mikael Saura och Jonna Skoog.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Susanne Andersson
Arthur Kozak
Tommy Nordkil
Karl Magnus Forsell

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Daniel Hall
Felicia Hedström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

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

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.

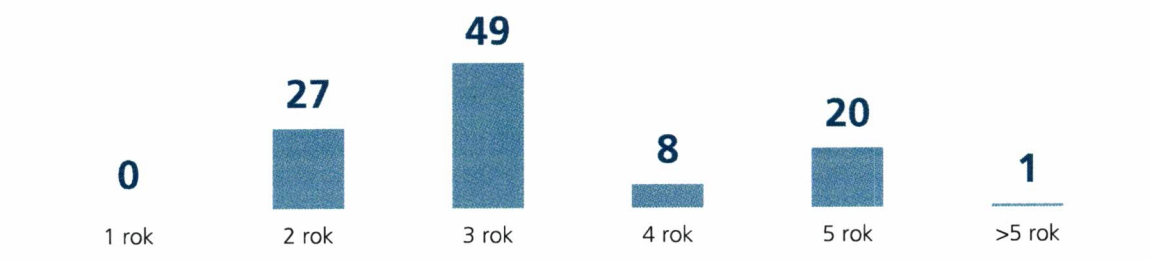
Fastigheternas värdeår är 1996.

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	Kommentar
Gemensamhetslokal	uthyres till medlemmar
Övrigt	Fastighetsexpedition. Möteslokal för styrelsen. Övernattningsrum

m

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring och impregnering av betongpannor på tak	2020	Slutfört
Energideklaration	2019	Slutfört
Målning av trapphus, golvbyte trapphus	2018	Slutfört
OVK	2017 - 2018	Slutfört
Målning av staket	2017	Slutfört
Spolning av köksstammar	2017	Slutfört
Installation självhämmare 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
Byte av brevlådor	2005 - 2006	Slutfört
Utrustning för reglering av klimat i husgrunderna	2005	Installerade
Ommålning av husgrunder	2005 - 2007	Slutfört
Föreningslokalen upprustad	2005	Slutfört
Ommålning av fasad	2003 - 2008	Slutfört
Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä	2003 - 2005	Slutfört
Ommålning av staket	2003 - 2004	Slutfört
Byte av skadade brandsäkra skivor i samband med ommålning av fasad	2003 - 2004	Slutfört
Planerat underhåll	År	
Injustering av fjärrvärmen	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Föreningen har under året haft 2 st städdagar under året.

Trivselreglerna uppdaterades och godkändes på föregående års föreningsstämma.

Cykelförråden har rensats på kvarglömda cyklar.



Föreningens ekonomi

Föreningen har under året gjort en extra amortering om 1 miljon kronor (totalt har ca 2 miljoner kronor amorterats). Föreningen har större delen av sin lånestock bunden (ca 27 miljoner av totalt 32 miljoner kr) inom intervallet 2020-2025. Det gör att vi har spridit ränterisken över en längre period.

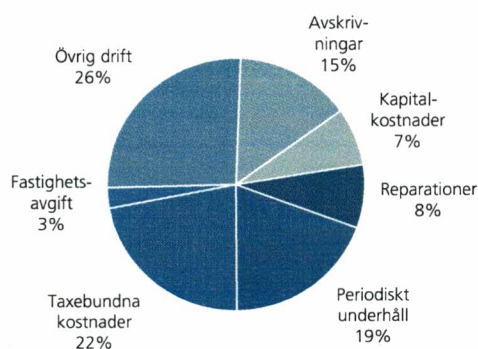
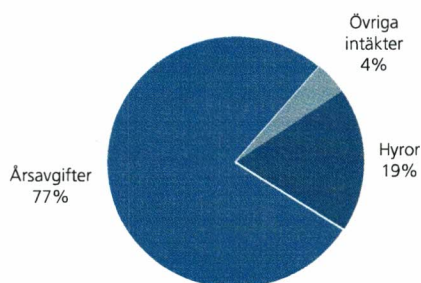
Föreningen har inte sålt några hyresrätter under 2020 vilket innebär att föreningen fortfarande har 11 hyresrätter kvar.

Styrelsen höjde årsavgifterna för 2020 med 1%. Styrelsen lät avgifterna vara oförändrade inför 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 568 274	5 776 541
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 301 107	6 400 217
Finansiella intäkter	89	90
Minskning kortfristiga fordringar	53 355	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	125 359
	6 354 551	6 525 666
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 634 365	4 074 759
Finansiella kostnader	438 689	512 317
Ökning av kortfristiga fordringar	0	46 211
Minskning av långfristiga skulder	2 083 664	1 100 646
Minskning av kortfristiga skulder	150 527	0
	7 307 245	5 733 933
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 615 580	6 568 274
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-952 694	791 733

*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 1 429 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 året utfört följande:

1. Impregnerat betongpannorna på taken för att förlänga den tekniska livslängden.
2. Energideklaration.
3. Byte av tekniska förvaltningen till GUAB AB.
4. Ingått avtal med Cupola AB vad avser Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)
5. Tre stycken hjärtstartare har hyrts in av företaget Medigo.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelser under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 142

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	721	716	714
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 239	1 229	1 215	1 202
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 816	5 126	5 290	5 677
Elkostnad/m ² totalyta	20	24	24	20
Värmekostnad/m ² totalyta	90	94	100	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	45	37	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	67	70	91
Soliditet (%)	64	63	62	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	368	953	-1 032	939
Nettoomsättning (tkr)	6 198	6 129	6 073	6 091

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	0	0	52 517 909
Upplåtelseavgifter	11 027 042	0	0	11 027 042
Fond för yttre underhåll	1 746 066	1 000 000	-456 156	1 202 222
S:a bundet eget kapital	65 291 017	1 000 000	-456 156	64 747 173
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 776 735	-1 000 000	1 409 029	-6 185 764
Årets resultat	367 785	367 785	-952 873	952 873
S:a ansamlad förlust	-5 408 950	-632 215	456 156	-5 232 891
S:a eget kapital	59 882 066	367 785	0	59 514 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	367 785
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 776 735
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
summa balanserat resultat	-5 408 950

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

1 147 720
-4 261 230

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 198 141	6 129 277
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 966	270 940
Summa rörelseintäkter		6 301 107	6 400 217
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 214 164	-3 596 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 986	-335 548
Personalkostnader	Not 6	-155 214	-142 888
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-860 358	-860 358
Summa rörelsekostnader		-5 494 722	-4 935 117
RÖRELSERESULTAT		806 385	1 465 100
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 689	-512 317
Summa finansiella poster		-438 600	-512 227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		367 785	952 873
ÅRETS RESULTAT		367 785	952 873

M

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	87 411 968	88 272 326
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 411 968	88 272 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 416 968	88 277 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		93	126
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 599 008	6 627 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	113 536	104 897
Summa kortfristiga fordringar		5 712 637	6 732 708
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19 056	5 035
Summa kassa och bank		19 056	5 035
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 731 694	6 737 743
SUMMA TILLGÅNGAR		93 148 662	95 015 069



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 544 951	63 544 951
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 746 066	1 202 222
Summa bundet eget kapital		65 291 017	64 747 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 776 735	-6 185 764
Årets resultat		367 785	952 873
Summa fritt eget kapital		-5 408 950	-5 232 891
SUMMA EGET KAPITAL		59 882 066	59 514 282
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 669 030	33 240 594
Summa långfristiga skulder		21 669 030	33 240 594
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 571 564	1 083 664
Leverantörsskulder		172 869	235 191
Övriga skulder		7 700	64 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	845 433	877 138
Summa kortfristiga skulder		11 597 566	2 260 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 148 662	95 015 069

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 871 498	4 826 646
Hyror bostäder	1 136 424	1 116 333
Hyror lokaler	4 850	15 920
Hyror parkering	9 000	9 000
Hyror förråd	13 200	13 200
Bredbandsintäkter	143 640	143 640
Gästlägenhet	19 600	4 500
Öresutjämning	-71	38
	6 198 141	6 129 277

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	87 690	262 269
Återbäring försäkringsbolag	10 276	8 652
Övriga intäkter	5 000	19
	102 966	270 940

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	484 500	355 213
	Fastighetsskötsel beställning	26 192	36 108
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	13 537
	Snöröjning/sandning	88 725	75 175
	Städning enligt beställning	53 000	619
	Hissbesiktning	11 795	8 820
	Myndighetstillsyn	0	23 750
	Bevakning	15 000	14 944
	Gemensamma utrymmen	2 229	3 212
	Gård	10 091	4 035
	Serviceavtal	63 485	56 459
	Förbrukningsmateriel	13 331	65 229
	Störningsjour och larm	14 063	9 500
	Brandskydd	87 371	15 625
	Fordon	0	755
		869 781	682 981
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	13 979	24 268
	Gemensamma utrymmen	10 376	1 587
	Källare	0	4 251
	Entré/trapphus	10 140	65 300
	Lås	17 896	7 150
	VVS	15 070	11 701
	Ventilation	46 538	101 810
	Elinstallationer	17 033	7 613
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 155	33 895
	Hiss	73 607	17 451
	Tak	26 280	14 189
	Fasad	67 396	14 813
	Fönster	18 642	21 825
	Balkonger/altaner	16 632	24 011
	Mark/gård/utemiljö	32 221	45 813
	Skador/klotter/skadegörelse	5 840	2 231
	Vattenskada	107 682	269 545
		480 487	667 453
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	125 220	296 803
	Gemensamma utrymmen	0	79 335
	Entré/trapphus	0	11 584
	Lås	0	68 434
	VVS	22 500	0
	Tak	1 000 000	0
		1 147 720	456 156
	Taxebundna kostnader		
	El	152 639	184 250
	Värme	693 335	724 648
	Vatten	312 740	343 917
	Sophämtning/renhållning	145 643	133 006
	Grovsopor	9 876	17 427
		1 314 233	1 403 248
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 042	95 061
	Kabel-TV	143 276	143 260
		248 318	238 321

M

Not 4			
forts.	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 625	148 165
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 214 164	3 596 324
Not 5		2020	2019
	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	Kreditupplysning	2 756	3 332
	Tele- och datakommunikation	51 366	49 059
	Juridiska åtgärder	0	29 625
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 125	18 750
	Föreningskostnader	438	7 337
	Styrelseomkostnader	278	13 970
	Fritids- och trivselkostnader	2 011	968
	Förvaltningsarvode	136 620	134 520
	Administration	8 446	5 594
	Korttidsinventarier	13 648	35 484
	Konsultarvode	21 638	28 975
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 660	7 510
		264 986	335 548
Not 6		2020	2019
	PERSONALKOSTNADER		
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	121 416	108 730
	Sociala kostnader	33 798	34 158
		155 214	142 888
Not 7		2020	2019
	AVSKRIVNINGAR		
	Byggnad	832 006	832 006
	Förbättringar	28 351	28 351
		860 358	860 358

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 292 509	99 292 509
	Utgående anskaffningsvärde	99 292 509	99 292 509
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 020 184	-10 159 826
	Årets avskrivningar enligt plan	-860 358	-860 358
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 880 541	-11 020 184
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 411 968	88 272 326
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 635 569	11 635 569
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	112 158 000	112 158 000
	Taxeringsvärde mark	109 800 000	109 800 000
		221 958 000	221 958 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	221 600 000	221 600 000
	Lokaler	358 000	358 000
		221 958 000	221 958 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 564	80 564
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	80 564	80 564
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 120	57 621
	Skattefordran	1 365	6 825
	Klientmedel hos SBC	5 596 523	6 563 239
		5 599 008	6 627 685

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	26 872	24 426
	Kabel-TV	35 822	35 818
	Serviceavtal	21 387	17 294
	Bevakning	3 934	3 750
	Tele- och datakommunikation	17 711	15 949
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 810	7 660
		113 536	104 897

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 202 222	2 885 694
	Reservering enligt stadgar	1 000 000	1 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-456 156	-2 683 472
	Vid årets slut	1 746 066	1 202 222

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,940 %	6 312 500	6 437 500	2023-04-30
	SEB	1,390 %	0	1 000 000	Amorterat under 2020
	Handelsbanken	1,290 %	2 846 950	3 006 950	2022-04-30
	SEB	0,760 %	5 222 900	5 422 900	2021-12-28
	Handelsbanken	1,070 %	4 605 000	4 745 000	2021-07-30
	Handelsbanken	1,030 %	3 925 000	4 025 000	2025-01-30
	Swedbank	2,040 %	3 550 000	3 850 000	2024-11-25
	Handelsbanken	0,910 %	5 778 244	5 836 908	2024-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		32 240 594	34 324 258	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 571 564	-1 083 664	
			21 669 030	33 240 594	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 822 274 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

~

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 765 000	52 765 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	13 871	15 019
	Värme	101 351	99 007
	Vatten	77 918	81 550
	Sophämtning	34 928	22 452
	Extern revisor	19 500	18 750
	Arvoden	70 979	71 813
	Sociala avgifter	22 302	22 564
	Ränta	37 176	41 725
	Avgifter och hyror	467 408	479 693
	Lås löpande UH	0	5 715
	Lås planenligt UH	0	18 850
		845 433	877 138

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Föreningen har påbörjat översyn av vårt värmesystem.

Föreningen har under året valt att byta leverantör av underhållsplanen från Rotpartner till Sustend, vilket innebär att en ny översyn av fastigheterna kommer att utföras under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20 / 5 2021



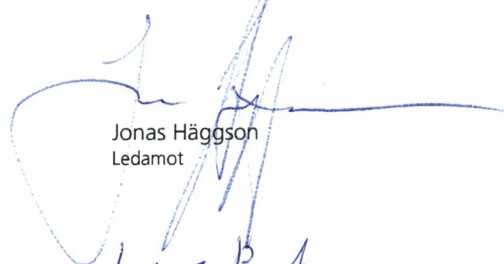
Mikael Saura
Ordförande



Roberto Bastiancich
Vice ordförande



Linus Andersson
Ledamot



Jonas Häggson
Ledamot



Håkan Karlsson
Ledamot

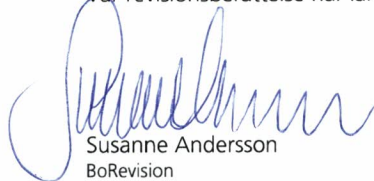


Lars Olof Petersson
Ledamot



Jonna Skoog
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2021



Susanne Andersson
BoRevision
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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 om 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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. *m*

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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

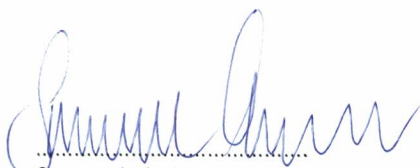
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

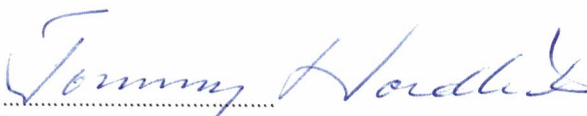
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 26/5 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Tommy Nordkil
Av föreningen vald revisor