

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2071.
- 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 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

Karl Mikael Saura	Ordförande
Roberto Lennart Franco Bastiancich	Ledamot
Suzanne Elisabeth Hellström	Ledamot
Dan Håkan Karlsson	Ledamot
Lena Larsson	Ledamot
Lars Petersson	Ledamot
Lars Olof Sjölin	Ledamot

Anna Katarina Louise Nicklin Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Roberto Lennart Franco Bastiancich, Anna Katarina Louise Nicklin, Lars Petersson och Lars Olof Sjölin.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Susanne Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
Arthur Kozak	Suppleant Extern	BoRevision
Tommy Nordkil	Ordinarie Intern	
Ricard Bergström	Suppleant Intern	Ingen

Valberedning

Daniel Hall	Sammankallande
Peter Nevalainen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

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.

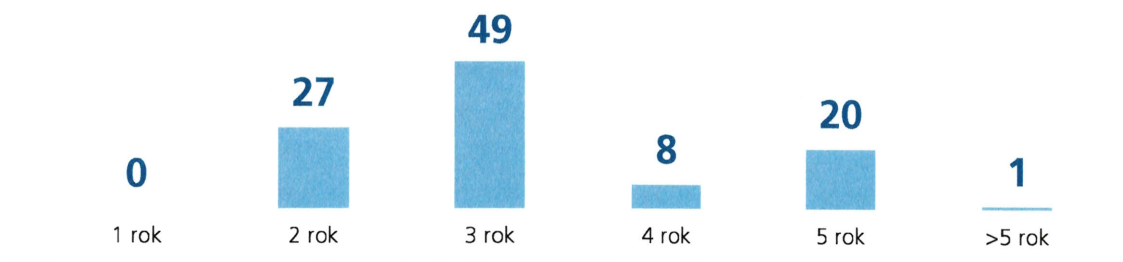
Fastigheternas värdeår är 1996.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 690 m², varav 7 615 m² utgör boyta 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. Övernattningsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. 

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	
Byte av termostater och injustering av värmen	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV/bredband och IP-telefon	Tele 2
Fastighetsskötsel/städ	GUAB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning	GUAB
Hissar	Kone
Störningsjour	Securitas
Ventilation	Servent
Krypgrunder	Anticimex
Brandskydd	Cupola

Övrig information

Föreningen har haft 2 städdagar under året.

Det har också funnits möjligheter för medlemmarna att anmäla sig för att ha pallkragar. 

Föreningens ekonomi

Föreningen har amorterat cirka 1 miljon under verksamhetsåret.

Föreningen har större delen av sin lånestock bunden under inom intervallet 2022-2026. Det gör att vi har spridit ränterisken över en längre period.

Föreningen har inte sålt några hyresrätter under 2021 vilket innebär att föreningen fortfarande har 11 hyresrätter kvar.

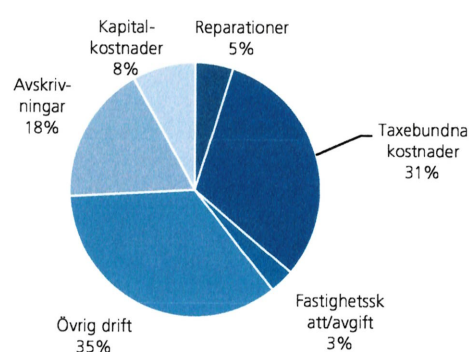
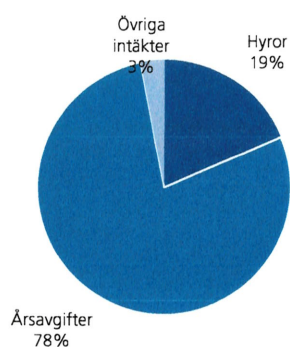
Styrelsen lät årsavgifterna vara oförändrade för 2021 men höjde med 1 % från 2022-04-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 615 580	6 568 274
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 216 037	6 301 107
Finansiella intäkter	524	89
Minskning kortfristiga fordringar	0	53 355
Ökning av kortfristiga skulder	212 327	0
	6 428 888	6 354 551
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 633 432	4 634 365
Finansiella kostnader	397 557	438 689
Ökning av kortfristiga fordringar	85 200	0
Minskning av långfristiga skulder	1 068 664	2 083 664
Minskning av kortfristiga skulder	0	150 527
	5 184 853	7 307 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 859 615	5 615 580
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 244 035	-952 694

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört följande:

1. Uppdaterat och bytt leverantör av underhållsplan till Sustend. Tidigare hade föreningen en underhållsplan som var upprättad av Rotpartner.
2. Förlängt vårt avtal med Inspector som utför besiktningar när medlemmar bygger om sina badrum.
3. Omförhandlat ett lån hos Stadshypotek.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 142
Tillkommande medlemmar: 29
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 145

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	728	721	716
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 231	1 239	1 229	1 215
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 657	4 816	5 128	5 292
Elkostnad/m ² totalyta	31	20	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	112	90	94	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	41	45	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	57	67	70
Soliditet (%)	65	64	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 325	368	953	-1 032
Nettoomsättning (tkr)	6 206	6 198	6 129	6 073

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 694 m² bostadsrätter, 75 m² lokaler och 921 m² hyresrätter.



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	1 598 346	1 000 000	-1 147 720	1 746 066
S:a bundet eget kapital	65 143 297	1 000 000	-1 147 720	65 291 017
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 261 230	-1 000 000	1 515 505	-5 776 735
Årets resultat	1 325 215	1 325 215	-367 785	367 785
S:a ansamlad förlust	-3 936 016	325 215	1 147 720	-5 408 950
S:a eget kapital	61 207 281	1 325 215	0	59 882 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 325 215
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 261 230
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
summa balanserat resultat	-3 936 015

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhålls ianspråk tas	45 813
att i ny räkning överförs	-3 890 202

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 205 531	6 198 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 506	102 966
Summa rörelseintäkter		6 216 037	6 301 107

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 116 480	-4 214 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-359 730	-264 986
Personalkostnader	Not 6	-157 222	-155 214
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-860 358	-860 358
Summa rörelsekostnader		-4 493 789	-5 494 722

RÖRELSERESULTAT

1 722 248 **806 385**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		524	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 557	-438 689
Summa finansiella poster		-397 033	-438 600

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 325 215 **367 785**

ÅRETS RESULTAT

1 325 215 **367 785**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	86 551 611	87 411 968
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 551 611	87 411 968
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 556 611	87 416 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 918	93
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 912 986	5 599 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	108 831	113 536
Summa kortfristiga fordringar		7 033 735	5 712 637
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		27 194	19 056
Summa kassa och bank		27 194	19 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 060 929	5 731 694
SUMMA TILLGÅNGAR		93 617 540	93 148 662

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 544 951	63 544 951
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 598 346	1 746 066
Summa bundet eget kapital		65 143 297	65 291 017
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 261 230	-5 776 735
Årets resultat		1 325 215	367 785
Summa ansamlad förlust		-3 936 016	-5 408 950
SUMMA EGET KAPITAL		61 207 281	59 882 066
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	23 098 416	21 669 030
Summa långfristiga skulder		23 098 416	21 669 030
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 073 514	10 571 564
Leverantörsskulder		233 167	172 869
Skatteskulder		1 785	0
Övriga skulder		87 770	7 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	915 607	845 433
Summa kortfristiga skulder		9 311 843	11 597 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 617 540	93 148 662

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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.

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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	4 871 498	4 871 498
Hyror bostäder	1 128 360	1 136 424
Hyror lokaler	5 600	4 850
Hyror parkering	6 500	9 000
Hyror förråd	13 200	13 200
Bredbandsintäkter	143 640	143 640
Gästlägenhet	36 900	19 600
Öresutjämning	-167	-71
	6 205 531	6 198 141

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	87 690
Återbäring försäkringsbolag	10 506	10 276
Övriga intäkter	0	5 000
	10 506	102 966

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	484 500	484 500
	Fastighetsskötsel beställning	46 148	26 192
	Snöröjning/sandning	88 725	88 725
	Städning enligt beställning	36 725	53 000
	Mattvätt/Hyrmattor	14 831	0
	Hissbesiktning	11 500	11 795
	Bevakning	15 736	15 000
	Gemensamma utrymmen	3 244	2 229
	Soppantering	9 654	0
	Gård	36 452	10 091
	Serviceavtal	93 331	63 485
	Förbrukningsmateriel	15 009	13 331
	Teleport/hissanläggning	14 208	0
	Störningsjour och larm	0	14 063
	Brandskydd	21 348	87 371
		891 411	869 781
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	27 894	13 979
	Gemensamma utrymmen	6 220	10 376
	Entré/trapphus	14 905	10 140
	Lås	8 198	17 896
	VVS	13 752	15 070
	Ventilation	34 589	46 538
	Elinstallationer	27 549	17 033
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 856	1 155
	Hiss	34 148	73 607
	Huskrupp utvändigt	17 875	0
	Tak	0	26 280
	Fasad	6 307	67 396
	Fönster	17 662	18 642
	Balkonger/altaner	11 657	16 632
	Mark/gård/utemiljö	0	32 221
	Skador/klotter/skadegörelse	2 291	5 840
	Vattenskada	15 302	107 682
		240 205	480 487
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	125 220
	Gemensamma utrymmen	36 813	0
	VVS	9 000	22 500
	Tak	0	1 000 000
		45 813	1 147 720
	Taxebundna kostnader		
	El	237 541	152 639
	Värme	859 481	693 335
	Vatten	284 027	312 740
	Sophämtning/renhållning	131 844	145 643
	Grovsopor	11 032	9 876
		1 523 925	1 314 233
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	115 058	105 042
	Kabel-TV	143 293	143 276
		258 351	248 318
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 775	153 625
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 116 480	4 214 164

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	6 564	2 756
	Tele- och datakommunikation	65 007	51 366
	Juridiska åtgärder	10 750	0
	Inkassering avgift/hyra	2 463	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 500	20 125
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	1 750	278
	Fritids- och trivselkostnader	6 263	2 011
	Förvaltningsarvode	139 500	136 620
	Administration	3 040	8 446
	Korttidsinventarier	11 212	13 648
	Konsultarvode	84 421	21 638
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 810	7 660
		359 730	264 986
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	123 760	121 416
	Sociala kostnader	33 462	33 798
		157 222	155 214
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	832 006	832 006
	Förbättringar	28 351	28 351
		860 358	860 358

m

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-11 880 541	-11 020 184
	Årets avskrivningar enligt plan	-860 358	-860 358
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 740 899	-11 880 541
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 551 611	87 411 968
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	80 565	1 120
	Skattefordran	0	1 365
	Klientmedel hos SBC	5 781 968	5 596 523
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		6 912 986	5 599 008

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
Försäkring		29 395	26 872
Kabel-TV		35 828	35 822
Serviceavtal		21 636	21 387
Bevakning		4 133	3 934
Tele- och datakommunikation		9 949	17 711
Medlemsavgift Bostadsrätterna		7 890	7 810
		108 831	113 536

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		1 746 066	1 202 222
Reservering enligt stadgar		1 000 000	1 000 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 147 720	-456 156
Vid årets slut		1 598 346	1 746 066

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,940 %		6 187 500	6 312 500	2023-04-30
Handelsbanken	1,290 %		2 686 950	2 846 950	2022-04-30
Handelsbanken	0,740 %		4 480 000	4 605 000	2026-07-30
Handelsbanken	1,030 %		3 825 000	3 925 000	2025-01-30
Handelsbanken	0,910 %		5 719 580	5 778 244	2024-06-30
SEB	0,600 %		5 022 900	5 222 900	2022-12-28
Swedbank	2,040 %		3 250 000	3 550 000	2024-11-25
Summa skulder till kreditinstitut			31 171 930	32 240 594	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 073 514	-10 571 564	
			23 098 416	21 669 030	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 148 266 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 765 000	52 765 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	33 437	13 871
	Värme	129 778	101 351
	Vatten	68 011	77 918
	Sophämtning	25 014	34 928
	Extern revisor	20 000	19 500
	Löner	4 760	0
	Arvoden	92 779	70 979
	Sociala avgifter	30 647	22 302
	Ränta	32 065	37 176
	Avgifter och hyror	511 890	467 408
		948 381	845 433

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har bytt leverantör från Kone till Kalea avseende servicavtal för våra hissar.

Föreningen har också uppgraderat avtalet avseende gemensamt bredband där hastigheten har ökat till 500 Mbit



Styrelsens underskrifter

Göteborg den 2 / 5 2022



Karl Mikael Saura
Ordförande



Roberto Lennart Franco Bastiancich
Ledamot



Suzanne Elisabeth Hellström
Ledamot



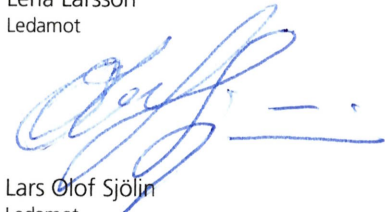
Dan Håkan Karlsson
Ledamot



Lena Larsson
Ledamot

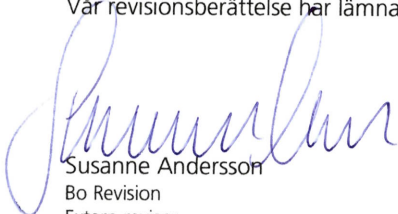


Lars Petersson
Ledamot



Lars Olof Sjölin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2022



Susanne Andersson
Bo Revision
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 2021.

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 2021 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. 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.

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 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 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2021 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:

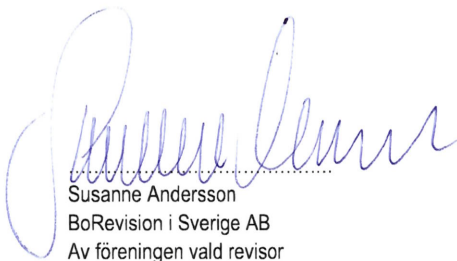
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 10 / 5 2022



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Tommy Nordkil
Av föreningen vald revisor