

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LYFTKRANEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2001-12-05 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1996-1997 och består av 17 flerbostadshus i 3 våningar.
Fastigheternas värdeår är 1996-1997.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 89 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
27	49	8	20	1

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	Uthyres till medlemmar bl a
Fastighetsexpedition	Öppen måndagar kl 18.00 -19.00
	Övrig tid bl a möteslokal för styrelsen

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av skadade brandsäkra skivor i samband med ommålning av fasad	2003 - 2004	Slutfört
Ommålning av staket	2003 - 2004	Slutfört
Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä	2003 - 2005	Slutfört
Ommålning av fasad	2003 - 2008	Delvis utfört och pågående
Föreningslokalen upprustad	2005 - 2005	Slutfört
Utrustning för reglering av klimat i husgrunderna	2005 - 2005	Installerade
Byte av brevlådor	2005 - 2006	Slutfört
Ommålning av husgrunder	2005 - 2007	Slutfört
Renovering av balkonger	2007 - 2008	pågående

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Com Hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 89 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 18 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Max 12 månader, godkända anledningar är studie/arbete på annan ort samt provboende.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Linnea Larsson	Ordförande
Lars Hammar	Sekreterare
Kristina Melander	Ledamot
José Sagasetta Ayestaran	Ledamot
Jonas Zetterberg	Ledamot
Daniel Brakke	Suppleant
Malte Frisk	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Jonas Zetterberg, Daniel Brakke, Malte Frisk.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Göran Johansson, KPMG Bohlins AB	Ordinarie Extern
Nils-Olof Håkansson	Ordinarie Intern
Petter Svanberg	Suppleant Intern

Valberedning

Valberedning har varit Tomas Lindblom sammankallande samt Jan Skåhlberg, Sofia Norlin och Linus Noren.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-05-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Det har varit 4 st gemensamma städdagar med att rensa inomhus och sköta grönytor och planteringar. Därefter har det serverats god mat i gemensamhetslokalen.

Balkonggolven har bytts ut.

Gallring av träd och stubbar har genomförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Balkong- och altandörrar renoveras.

Underdel på balkonger skall monteras upp efter att nytt golv lagts 2007.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 5% fr o m 2008-01-01.

Till och med år 2007 betalar föreningen halv fastighetsskatt för fastigheter med värdeår 1997. Från och med år 2008 betalar föreningen full fastighetsskatt för samtliga fastigheter.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 24 319 240 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal

	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	633	634	631	609
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 279	7 313	7 346	7 770
Elkostnad/kvm totalyta	24	24	18	14
Värmekostnad/kvm totalyta	96	99	99	98
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	20	22

Totalytan är 7 690 kvm, varav 6 361 kvm utgör bostadsrätt, 1 254 kvm hyresrätt och 75 kvm lokal.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 653 765
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 467 946
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 352 000</u>
	-1 473 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	<u>500 000</u>
att i ny räkning överföres	-973 711

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 321 442	5 314 372
Övriga rörelseintäkter		46 099	68 990
		5 367 541	5 383 362
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-638 894	-540 425
Reparationer		-197 186	-426 481
Periodiskt underhåll		-673 694	0
Taxebundna kostnader		-1 304 553	-1 347 536
Övriga driftskostnader		-182 632	-175 781
Fastighetsskatt		-272 528	-179 562
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-177 748	-200 675
Personalkostnader		-139 669	-187 179
Avskrivningar		-467 563	-480 674
		-4 054 466	-3 538 313
RÖRELSERESULTAT		1 313 075	1 845 049
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		26 395	14 924
Räntekostnader		-2 134 397	-2 241 710
Räntebidrag		141 162	347 773
		-1 966 840	-1 879 013
ÅRETS RESULTAT		-653 765	-33 964

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	97 191 782	97 656 420
Maskiner och inventarier Not 4	5 850	8 775
	97 197 632	97 665 195
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	97 202 632	97 670 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 606
Övriga fordringar	183 552	248 315
Förutbetalda kostnader Not 5	68 544	52 483
Upplupna räntebidrag	21 700	59 833
	273 796	365 237
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 884	2 144
SBC klientmedel i SHB	1 443 198	2 100 972
	1 452 082	2 103 116
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 725 877	2 468 353
SUMMA TILLGÅNGAR	98 928 509	100 138 548

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		49 892 779	49 892 779
Upplåtelseavgifter		1 451 172	1 451 172
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 169 656	817 656
		52 513 607	52 161 607
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-819 946	-433 983
Årets resultat		-653 765	-33 964
		-1 473 711	-467 946
SUMMA EGET KAPITAL		51 039 895	51 693 660
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	46 104 000	46 314 000
		46 104 000	46 314 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	210 000	210 000
Leverantörsskulder		277 766	616 200
Skatteskulder		452 090	425 385
Upplupna kostnader	Not 9	602 900	528 010
Förutbetalda avgifter och hyror		241 858	351 293
		1 784 614	2 130 888
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		98 928 509	100 138 548
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	177 565 000	73 565 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		73 565 000	73 565 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen följer en progressiv avskrivningsplan där byggnaden beräknas vara helt avskriven 2076. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Kodlås	10%	10%
Inventarier	20%	20%

	2007	2006
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 030 920	4 030 920
Hysesintäkter	1 290 522	1 283 452
	5 321 442	5 314 372

	2007	2006
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	210 807	153 450
Fastighetsskötsel enl beställn	13 688	85 077
Snöröjning	55 953	45 055
Städning entreprenad	175 094	35 500
Städning enligt beställning	7 716	7 944
Hissbesiktning	6 400	12 180
Bevakning	13 095	11 000
Störningsjour och larm	5 901	12 209
Gård	101 748	127 222
Serviceavtal	12 307	0
Hiss	20 519	10 319
Förbrukningsmateriel	15 666	40 169
Fordon - drivmedel	0	300
	638 894	540 425

	2007	2006
Not 2 forts.		
Reparationer		
Hyreslägenheter	72 640	21 432
Källare	0	11 250
Portar	0	5 275
Lås	0	5 049
VVS	8 307	8 042
Värmeanläggning	6 807	0
Ventilation	7 251	24 947
Elinstallationer	0	8 264
Hiss	15 740	5 931
Tak	0	750
Fasad	-46 339	236 171
Fönster	0	55 614
Gård	78 188	306
Vattenskada	40 539	36 249
Övrigt	14 053	9 710
Skattereduktion	0	-2 509
	197 186	426 481
Periodiskt underhåll		
Fönster	68 069	0
Balkonger/altaner	605 625	0
	673 694	0
Taxebundna kostnader		
El	180 776	182 325
Värme	735 872	762 404
Vatten	160 740	163 108
Sophämtning	173 724	227 535
Grovsopor	39 666	0
Renhållning	0	2 014
Hiss	13 775	10 150
	1 304 553	1 347 536
Övriga driftskostnader		
Försäkring	62 538	58 709
Kabel-TV	115 052	109 5725
Bredband	5 042	7 500
	182 632	175 781
Fastighetsskatt	272 528	179 562

	2007	2006
Not 2 forts.		
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 125	0
Telekommunikation	435	0
Telefon	2 177	2 456
Juridiska åtgärder	4 344	5 625
Inkasso/betalningsföreläggande	3 600	2 200
Revisionsarvode extern revisor	26 375	19 000
Styrelsemöten	0	149
Styrelseomkostnader	1 341	64
Stämma	1 875	2 375
Fritid (ute)	9 166	13 821
Trivselkostnader (inne)	3 080	0
Förvaltningsarvode	106 316	110 388
Arvode SBC övrigt	0	12 031
Juridik	1 875	1 875
Administration	7 319	9 207
Korttidsinventarier	0	14 184
Tidningar facklitteratur	250	750
Föreningsavgifter	1 920	0
Medlemsavgift SBC ek för	6 550	6 550
	177 748	200 675
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	106 000	70 000
Löner och arvoden	0	71 959
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	1 620
Sociala kostnader	33 669	43 600
	139 669	187 179
Avskrivningar		
Byggnad	416 003	416 002
Förbättringar	48 635	48 635
Inventarier	2 925	16 037
	467 563	480 674
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 054 466	3 538 313

	2007	2006
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 034 772	95 127 165
Nyanskaffningar	0	3 907 607
Utgående anskaffningsvärde	99 034 772	99 034 772
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 378 353	-913 716
Årets avskrivningar enligt plan	-464 638	-464 637
Utgående avskrivning enligt plan	-1 842 990	-1 378 353
Planenligt restvärde vid årets slut	97 191 782	97 656 420
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 635 569	11 635 569
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 347 000	46 751 000
Taxeringsvärde mark	33 988 000	22 995 000
	117 335 000	69 746 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	116 106 000	69 053 000
Lokaler	1 229 000	693 000
	117 335 000	69 746 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
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	-71 789	-55 752
Årets avskrivningar enligt plan	-2 925	-16 037
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-74 714	-71 789
Redovisat restvärde vid årets slut	5 850	8 775
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2007-12-31	2006-12-31
Försäkring	15 852	14 982
Serviceavtal	14 505	0
Kabel-TV	30 201	28 763
Fora	0	135
Bevakning	4 628	4 365
Bredband	3 358	1 875
Hisstelefon	0	2 363
	68 544	52 483

**Not 6
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	49 892 779	0	0	49 892 779
Upplåtelseavgifter	1 451 172	0	0	1 451 172
Fond för yttre underhåll enligt not 7	1 169 656	352 000	0	817 656
Summa bundet eget kapital	52 513 607	352 000	0	52 161 607
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-819 946	-352 000	-33 964	-433 983
Årets resultat	-653 765	-653 765	33 964	-33 964
Summa fritt eget kapital	-1 473 711	-1 005 765	0	-467 946
Summa eget kapital	51 039 895	-653 765	0	51 693 660

2007

2006

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	817 656	608 656
Reservering enligt stadgar	352 000	209 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 169 656	817 656

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek		0	13 000 000	2007-04-30
Stadshypotek	6,39 %	13 000 000	13 000 000	2010-04-30
Stadshypotek	2,94 %	12 675 000	12 805 000	2008-04-30
Stadshypotek	4,40 %	7 639 000	7 719 000	Rörligt
Stadshypotek	4,51 %	5 500 000	0	2010-04-30
Stadshypotek	4,40 %	7 500 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		46 314 000	46 524 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-210 000	-210 000	
		46 104 000	46 314 000	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2007-12-31	2006-12-31
Städ entreprenad	18 500	0
El	22 300	0
Vatten	42 200	0
Sophämtning	25 700	35 800
Extern revisor	23 000	19 500
Arvoden	88 000	70 000
Beräknade sociala avgifter	26 400	21 000
Räntekostnader	350 400	380 800
Hissbesiktning	6 400	0
Bankavgifter	0	910
	602 900	528 010

GÖTEBORG den / 2008

Linnea Larsson
Ordförande

Lars Hammar
Sekreterare

Kristina Melander
Ledamot

José Sagaseta Ayestaran
Ledamot

Jonas Zetterberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Göran Johansson, KPMG Bohlins AB
Auktoriserad revisor

Nils-Olof Håkansson
Intern revisor