



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lyftkranen



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Daniel Hall	Ordförande
Bengt Holm	Vice ordförande
Lars Olof Petersson	Sekreterare
Roberto Bastiancich	Ledamot
Lena Larsson	Ledamot
Mikael Saura	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Holm och Lars Olof Petersson.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Jonas Hägg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Sara Pettersson
Rikard Karlsson
Rode Löfgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26.
Extra föreningsstämma hölls 2015-12-01. Extra stämma stadgar.

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.

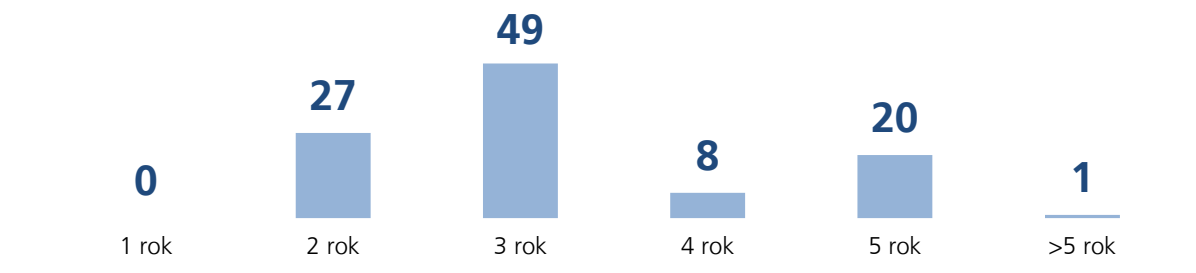
Fastigheternas värdeår är 1996.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Uthytas till medlemmar
Övrigt	Fastighetsexpedition, öppen måndagar kl 18.00-19.00 Övrig tid möteslokal för styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
OVK	2009	slutfört
Energideklaration	2009	slutfört
Byte av altandörrar	2008	slutfört
Renovering av balkonger	2007 - 2008	slutfört
Utrustning för reglering av klimat i husgrunderna	2005	Installerade
Föreningslokalen upprustad	2005	Slutfört
Ommålning av husgrunder	2005 - 2007	Slutfört
Byte av brevlådor	2005 - 2006	Slutfört
Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä	2003 - 2005	Slutfört
Ommålning av fasad	2003 - 2008	slutfört
Ommålning av staket	2003 - 2004	Slutfört
Byte av skadade brandsäkra skivor i samband med ommålning av fasad	2003 - 2004	Slutfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2017/18	Ej påbörjat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Föreningen har haft 2 städdagar under året. Aktiviteter kring ljusuppsättningar på gårdarna.

En del medlemmar har hjälpt till med planteringarna kring våra hus.

Vi har rensat gamla cyklar.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året lagt om ett lån på ca 11 miljoner kr. Vi valde då att dela upp lånet på 2 nya lån.

Ett lån på ca 7 miljoner kr, bundet till 2023 (1,94% i ränta) och ett lån på ca 4 miljoner kr, bundet till 2017 (0,75% i ränta).

Föreningen har nästan hela sin lånestock bundet (ca 38 miljoner av totalt 40 miljoner) inom intervallet 2016-2023. Det gör att vi har spridit ränterisken över en längre period.

Föreningen amorterar för närvarande lite över 1 miljon/år (2015 års siffror).

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

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 1 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	5 950 143	5 778 819
Finansiella intäkter	1 418	7 982
Medlemsinsatser	0	4 175 000
Ökning av långfristiga skulder	993 928	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	531 856
	6 945 489	10 493 658

UTBETALNINGAR

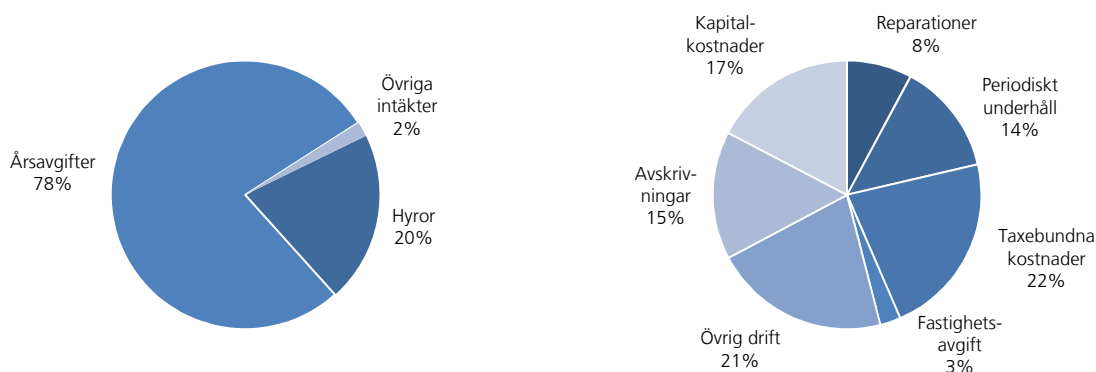
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 748 882	9 907 796
Finansiella kostnader	970 506	1 212 031
Ökning av kortfristiga fordringar	22 753	3 885
Minskning av långfristiga skulder	0	887 258
Minskning av kortfristiga skulder	706 674	0
	5 448 814	12 010 970

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Vi har färdigställt ommålning av alla fasader.

Vi har bytt ca 200 fönster i föreningen, från träfönster till nya 3-glas aluminiumfönster (främst söderfasader). Det återstår något fönster att byta under 2016.

Vi har installerat nya entrétak över alla entréer.

Vi har fortsatt att byta ut staket till tryckimpregnerat trä i vissa delar av området, vilket gör att livslängden på dessa kommer att vara längre än de gamla staketen.

Vi har lagt några husgrunder provisoriskt där det som mest behövdes.

Föreningen har antagit nya stadgar under 2015. Dessa registrerades hos Bolagsverket 2016-03-01.

Händelser efter året

Vi har inga större underhållsarbeten inplanerade för 2016.

Vi har upphandlat gemensamt bredband, kabel-TV och lp-telefoni för föreningens medlemmar genom Com Hem. Avtalet gäller i 3 år med start 2016-02-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st
Överlåtelse under året: 18 st
Nyupplåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147
Tillkommande medlemmar: 33
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	687	678	665
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 203	1 199	1 143	1 119
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 151	6 000	6 249	6 372
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	95	95	106	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	158	171	179
Soliditet (%)	56	56	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	372	-6 193	-700	416
Nettoomsättning (tkr)	5 843	5 760	5 697	5 586

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	371 815
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 263 111
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
summa balanserat resultat	-7 691 296

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

753 202
-6 938 094

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	5 843 344	5 760 159
Övriga rörelseintäkter	Not 2	106 799	18 660
Summa rörelseintäkter		5 950 143	5 778 819
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 380 239	-9 536 347
Övriga externa kostnader	Not 4	-220 030	-275 887
Personalkostnader	Not 5	-148 613	-95 562
Avskrivningar	Not 6	-860 358	-860 358
Summa rörelsekostnader		-4 609 240	-10 768 154
RÖRELSERESULTAT		1 340 903	-4 989 334
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 418	7 982
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 506	-1 212 031
Summa finansiella poster		-969 088	-1 204 049
ÅRETS RESULTAT		371 815	-6 193 383

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	91 713 756	92 574 113
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	91 713 756	92 574 113
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	5 000	5 000
	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 718 756	92 579 113
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	11	3 182
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 414 504	1 902 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	78 566	64 045
Summa kortfristiga fordringar	3 493 081	1 969 945
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 262	4 971
Summa kassa och bank	1 262	4 971
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 494 343	1 974 916
SUMMA TILLGÅNGAR	95 213 099	94 554 029

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 328 951	59 328 951
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 924 428	1 124 428
Summa bundet eget kapital		61 253 379	60 453 379
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 063 112	-1 069 728
Årets resultat		371 815	-6 193 383
Summa ansamlad förlust		-7 691 296	-7 263 112
SUMMA EGET KAPITAL		53 562 082	53 190 267
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 560 228	38 711 300
Summa långfristiga skulder		39 560 228	38 711 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 078 572	933 572
Leverantörsskulder		178 653	831 797
Övriga skulder		7 700	9 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	825 864	877 244
Summa kortfristiga skulder		2 090 789	2 652 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 213 099	94 554 029
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	52 765 000	52 765 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2015	2014
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 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	4 620 424	4 540 400
	Hyror bostäder	1 188 577	1 191 434
	Hyror lokaler	26 200	19 150
	Hyror parkering	8 000	9 000
	Öresutjämning	143	176
		5 843 344	5 760 159

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	7 000	11 000
	Försäkringsersättning	98 259	0
	Övriga intäkter	1 540	7 660
		106 799	18 660

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	431 628	433 386
	Fastighetsskötsel beställning	35 687	33 274
	Snöröjning/sandning	80 636	78 468
	Hissbesiktning	10 482	8 821
	Bevakning	30 167	28 640
	Gård	30 712	9 236
	Serviceavtal	18 009	43 964
	Förbrukningsmateriel	24 311	17 238
	Störningsjour och larm	12 450	12 103
	Brandskydd	0	1 810
		674 081	666 938
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	85 654	91 267
	Brf Lägenheter	0	32 120
	Gemensamma utrymmen	12 448	0
	Sophantering/återvinning	0	1 321
	Entré/trapphus	0	20 764
	Lås	12 831	670
	Installationer	3 275	0
	VVS	13 083	9 945
	Ventilation	44 317	53 008
	Elinstallationer	7 720	26 875
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 034
	Hiss	40 549	70 515
	Huskropp utvändigt	21 839	0
	Tak	8 588	0
	Fönster	0	1 211
	Balkonger/altaner	14 375	0
	Mark/gård/utemiljö	48 766	15 425
	Vattenskada	126 974	9 991
		440 418	338 145
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	80 750	0
	VVS	1 754	0
	Fasad	175 970	7 026 095
	Fönster	228 404	0
	Mark/gård/utemiljö	266 324	0
		753 202	7 026 095
	Taxebundna kostnader		
	El	124 629	128 330
	Värme	731 989	731 573
	Vatten	238 868	222 010
	Sophämtning/renhållning	140 349	126 577
	Grovsopor	0	24 971
		1 235 835	1 233 461
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 062	73 797
	Kabel-TV	65 876	65 876
		141 938	139 673
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 765	132 035
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 380 239	9 536 347

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	8 700	2 363
	Tele- och datakommunikation	24 194	28 631
	Juridiska åtgärder	14 800	10 750
	Inkassering avgift/hyra	1 450	3 000
	Revisionsarvode extern revisor	17 000	17 500
	Föreningskostnader	2 471	2 971
	Styrelseomkostnader	6 055	9 890
	Fritids- och trivselkostnader	2 346	3 023
	Förvaltningsarvode	117 482	114 552
	Förvaltningsarvoden övriga	-9 150	28 250
	Administration	9 568	7 597
	Korttidsinventarier	17 754	0
	Konsultarvode	0	40 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 360	7 360
		220 030	275 887
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	113 083	76 000
	Sociala kostnader	35 530	19 562
		148 613	95 562
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	832 006	832 006
	Förbättringar	28 351	28 351
		860 358	860 358

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	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	-6 718 396	-5 858 038
	Årets avskrivningar enligt plan	-860 358	-860 358
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 578 754	-6 718 396
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 713 756	92 574 113
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 635 569	11 635 569
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	81 797 000	81 797 000
	Taxeringsvärde mark	47 215 000	47 215 000
		129 012 000	129 012 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 587 000	128 587 000
	Lokaler	425 000	425 000
		129 012 000	129 012 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	923	714
	Skattefordran	20 225	22 955
	Klientmedel hos SBC	3 379 433	1 879 049
	Fordringar	13 924	0
		3 414 504	1 902 718
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	19 119	18 707
Kabel-TV	29 355	16 469
Serviceavtal	14 684	13 986
Bevakning	8 048	7 523
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 360	7 360
	78 566	64 045

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	51 833 855	0	0	51 833 855
Upplåtelseavgifter	7 495 096	0	0	7 495 096
Fond för yttre underhåll	1 924 428	800 000	0	1 124 428
S:a bundet eget kapital	61 253 379	800 000	0	60 453 379
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 063 112	-800 000	-6 193 383	-1 069 728
Årets resultat	371 815	371 815	6 193 383	-6 193 383
S:a ansamlad förlust	-7 691 296	-428 185	0	-7 263 112
S:a eget kapital	53 562 082	371 815	0	53 190 267

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 124 428	1 901 104
Reservering enligt stadgar	800 000	700 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 476 676
Vid årets slut	1 924 428	1 124 428

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,780 %	5 275 000	5 375 000	2016-07-30
Handelsbanken	3,180 %	0	11 196 950	Omförhandlat inom Handelsbanken
Swedbank	3,540 %	5 050 000	5 350 000	2016-11-24
SEB	2,770 %	6 966 540	7 038 360	2017-11-28
Nordea	2,100 %	6 097 810	6 159 562	2019-06-19
Handelsbanken	0,750 %	3 886 950	0	2017-04-30
SEB	0,640 %	2 000 000	0	2016-04-28
Handelsbanken	1,940 %	6 937 500	0	2023-04-30
Handelsbanken	1,440 %	4 425 000	4 525 000	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		40 638 800	39 644 872	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 078 572	-933 572	
		39 560 228	38 711 300	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 245 940 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
El	11 451	11 234
Värme	97 475	110 851
Vatten	57 703	55 943
Sophämtning	20 543	21 081
Extern revisor	17 000	17 000
Arvoden	53 683	53 800
Sociala avgifter	16 867	16 904
Ränta	88 841	130 200
Hyresförhandling 2015	0	9 500
Förutbetalda avgifter & hyror	462 301	450 731
	825 864	877 244

Styrelsens underskrifter

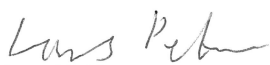
GÖTEBORG den 3 / 5 2016



Daniel Hall
Ordförande



Bengt Holm
Vice ordförande



Lars Olof Petersson
Sekreterare



Roberto Bastiancich
Ledamot



Lena Larsson
Ledamot

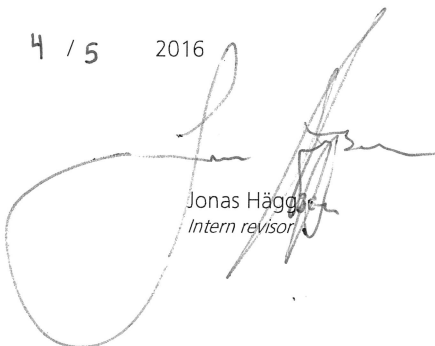


Mikael Saura
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2016



Arthur Kozak
BoRevision AB
Extern revisor



Jonas Häggö
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyftkranen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyftkranen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

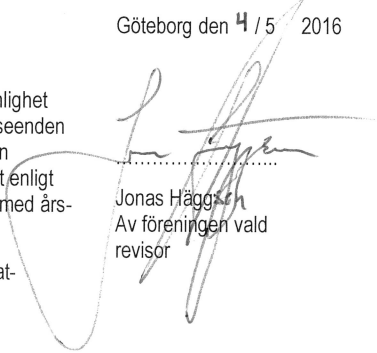
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

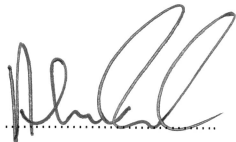
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 4 / 5 2016


Jonas Häggström
Av föreningen vald
revisor


Arthur Kozak
BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 666 000	4 620 424	4 575 000
Hyror bostäder	1 193 000	1 188 577	1 175 000
Hyror lokaler	15 000	26 200	5 400
Hyror parkering	9 000	8 000	9 000
Bredbandsintäkter	131 000	0	0
Öresutjämning	0	143	0
Fakturerade kostnader	0	7 000	0
Försäkringersättning	0	98 259	0
Övriga intäkter	0	1 540	0
	6 014 000	5 950 143	5 764 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-460 000	-431 628	-441 000
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-35 687	-40 000
Snöröjning/sandning	-82 000	-80 636	-80 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	-8 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-100 000
Hissbesiktning	-10 000	-10 482	-8 000
Bevakning	-31 000	-30 167	-30 000
Gård	-15 000	-30 712	-10 000
Serviceavtal	-60 000	-18 009	-45 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-24 311	-15 000
Störningsjour och larm	-13 000	-12 450	-13 000
Brandskydd	-7 000	0	-7 000
	-746 000	-674 081	-797 000
Reparationer			
Hyreslägenheter	0	-85 654	0
Gemensamma utrymmen	0	-12 448	0
Lås	0	-12 831	0
Installationer	0	-3 275	0
VVS	0	-13 083	0
Ventilation	0	-44 317	0
Elinstallationer	0	-7 720	0
Hiss	0	-40 549	0
Huskropp utvändigt	0	-21 839	0
Tak	0	-8 588	0
Balkonger/altaner	0	-14 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	-48 766	0
Vattenskada	0	-126 974	0
Övrigt	-350 000	0	-280 000
	-350 000	-440 418	-280 000
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	0	-16 000
Entré/trapphus	0	-80 750	0
VVS	-100 000	-1 754	0
Ventilation	0	0	-105 000
Huskropp utvändigt	0	0	-424 000
Fasad	0	-175 970	-2 500 000
Fönster	0	-228 404	0
Mark/gård/utemiljö	0	-266 324	-568 000
	-100 000	-753 202	-3 613 000

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Taxebundna kostnader			
El	-145 000	-124 629	-145 000
Värme	-860 000	-731 989	-860 000
Vatten	-230 000	-238 868	-230 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-140 349	-130 000
	-1 385 000	-1 235 835	-1 365 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-78 000	-76 062	-78 000
Kabel-TV	-132 000	-65 876	-68 000
	-210 000	-141 938	-146 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-138 000	-134 765	-135 000
	-138 000	-134 765	-135 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-8 700	-4 000
Tele- och datakommunikation	-27 000	-24 194	-26 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-14 800	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 450	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 000	-17 000
Föreningskostnader	-8 000	-2 471	-8 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-6 055	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 346	-3 000
Förvaltningsarvode	-122 000	-117 482	-119 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	9 150	-10 000
Administration	-15 000	-9 568	-15 000
Korttidsinventarier	0	-17 754	0
Konsultarvode	-30 000	0	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-7 500	-7 360	-7 500
	-269 500	-220 030	-249 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-88 600	-111 083	-86 500
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-1 500
Arbetsgivaravgifter	-29 000	-35 530	-28 000
	-119 600	-148 613	-116 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-832 000	-832 006	-832 000
Förbättringar	-28 400	-28 351	-28 351
	-860 400	-860 358	-860 351
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 178 500	-4 609 240	-7 561 851
RÖRELSERESULTAT	1 835 500	1 340 903	-1 797 451
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	364	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	845	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	209	0
Låneräntor	-873 000	-969 081	-1 270 000
Övriga finansiella kostnader	0	-1 425	0
	-871 000	-969 088	-1 267 000
RESULTAT	964 500	371 815	-3 064 451