



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lyftkranen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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 2016-02-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Roberto Bastiancich	Ledamot
Daniel Hall	Ledamot
Bengt Holm	Ledamot
Goran Kotur	Ledamot
Lena Larsson	Ledamot
Lars Olof Petersson	Ledamot
Mikael Saura	Ledamot

Emma Larsson	Suppleant
Johan Nygårdh Vernby	Suppleant
Filip Ström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Roberto Bastiancich, Daniel Hall, Bengt Holm, Goran Kotur, Emma Larsson, Johan Nygårdh Vernby, Lars Olof Petersson och Filip Ström.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak
Susanne Andersson
Tommy Nordkil
Johan Dahl

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Johan Ersson
Anna Nicklin
Jonas Haggsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1996 och består av 17 flerbostadshus.

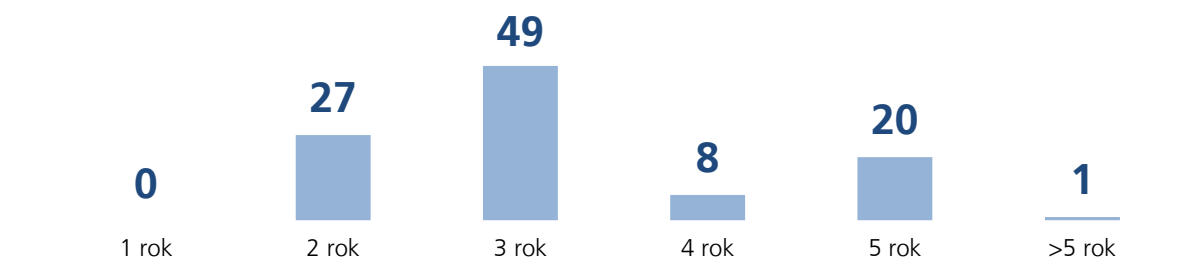
Fastigheternas värdeår är 1996.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övrigt

Kommentar

uthyres till medlemmar
Fastighetsexpedition. Möteslokal för styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av staket	2017	Slutfört
OVK	2017 - 2018	Pågår
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
Rivning av stenmur/ny stödmur	2010 - 2011	Slutfört
Byte av mineritskivor på utvalda fasader	2010	Slutfört
Energideklaration	2009	Slutfört
OVK	2009	Slutfört
Byte av altandörrar	2008	Slutfört
Renovering av balkonger	2007 - 2008	Slutfört
Föreningslokalen upprustad	2005	Slutfört
Utrustning för reglering av klimat i husgrunderna	2005	Installerade
Ommålning av husgrunder	2005 - 2007	Slutfört
Byte av brevlådor	2005 - 2006	Slutfört
Byte av skadade brandsäkra skivor i samband med ommålning av fasad	2003 - 2004	Slutfört
Ommålning av fasad	2003 - 2008	Slutfört
Ommålning av staket	2003 - 2004	Slutfört
Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä	2003 - 2005	Slutfört
Planerat underhåll	År	
Renovering av trapphus	2018	

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 3 städdagar under året. Aktiviteter kring juluppsättningar på gårdarna, samt diverse andra aktiviteter.

Några av föreningens medlemmar har uppfört odlingslotter på föreningens mark efter ett stämmobeslut under 2017.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året lagt om 2 lån på ca 10 miljoner kr.

Ett lån på ca 3 500 miljoner kr, bundet till 2022 (1,29% i ränta) och ett lån på nästan 6 miljoner kr som föreningen har valt att lägga rörligt (Stibor 90 dagar). På det sistnämnda lånet gjorde föreningen en extraamortering på 1 miljon kr.

Föreningen har större delen av sin lånestock bunden (ca 28 miljoner av totalt 37 miljoner kr) inom intervallet 2019-2024.

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

Föreningen amorterar, utöver extraamorteringen, för närvarande lite över 1 miljon kr/år (2017 års siffror)

Föreningen har under 2017 fått en ledig hyresrätt. Denna lägenhet kommer att försälas och konverteras till en bostadsrätt under 2018.

Efter denna försäljning har föreningen fortfarande 11 hyresrätter kvar.

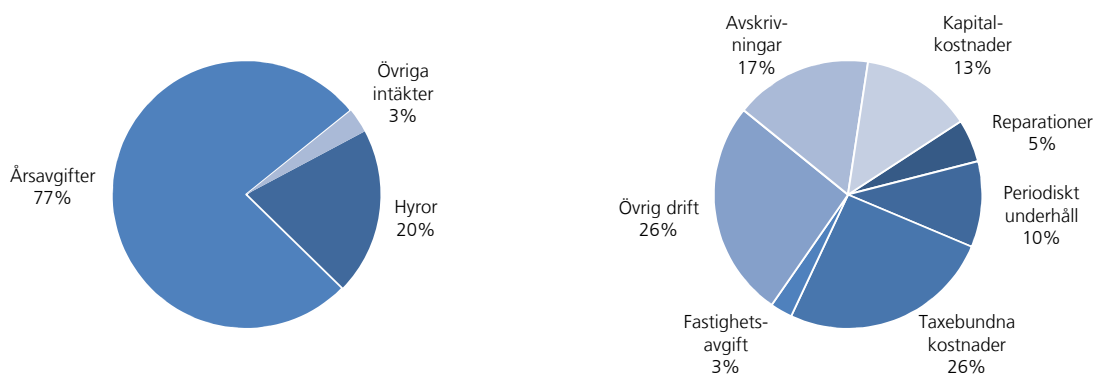
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 256 224	3 380 695
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 130 559	6 089 548
Finansiella intäkter	112	410
Minskning kortfristiga fordringar	8 733	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	232 122
	6 139 404	6 322 080
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 631 518	3 521 927
Finansiella kostnader	700 049	830 749
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 303
Minskning av långfristiga skulder	2 042 418	1 088 572
Minskning av kortfristiga skulder	98 201	0
	6 472 186	5 446 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 923 442	4 256 224
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-332 782	875 529

*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 1 315 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 spolat alla köksstammar under verksamhetsåret.

Vi har monterat ett nytt staket mellan Arbetaregatan 25 och Arbetaregatan 37.

Vi har påbörjat OVK under 2017. en del av anmärkningarna kvarstår och åtgärdas under 2018.

Vi har tecknat ett nytt avtal avseende Fastighetsskötsel och städ med en ny leverantör, Bo och Son.

Det nya avtalet började gälla från mitten av december 2017, då vi avslutade samarbetet med våra gamla leverantör GUAB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 150
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	714	706	699	687
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 202	1 207	1 203	1 199
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 677	5 986	6 151	6 000
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	98	104	95	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	108	126	158
Soliditet (%)	59	57	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	939	877	372	-6 193
Nettoomsättning (tkr)	6 091	6 042	5 843	5 771

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	51 833 855	0	0	51 833 855
Upplåtelseavgifter	7 495 096	0	0	7 495 096
Fond för yttre underhåll	2 520 832	900 000	-350 394	1 971 226
S:a bundet eget kapital	61 849 783	900 000	-350 394	61 300 177
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-7 410 775	-900 000	1 227 319	-7 738 094
Årets resultat	938 747	938 747	-876 925	876 925
S:a ansamlad förlust	-6 472 029	38 747	350 394	-6 861 169
S:a eget kapital	55 377 754	938 747	0	54 439 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	938 747
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 510 775
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-900 000</u>
summa balanserat resultat	-6 472 029

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>535 138</u>
att i ny räkning överförs	-5 936 891

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 091 423	6 041 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 136	48 030
Summa rörelseintäkter		6 130 559	6 089 548
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 240 076	-3 191 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 249	-223 049
Personalkostnader	Not 6	-130 193	-107 272
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-860 358	-860 358
Summa rörelsekostnader		-4 491 875	-4 382 284
RÖRELSERESULTAT		1 638 684	1 707 264
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 049	-830 749
Summa finansiella poster		-699 937	-830 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		938 747	876 925
ÅRETS RESULTAT		938 747	876 925

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	89 993 041	90 853 398
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 993 041	90 853 398
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 998 041	90 858 398
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 934 126	4 275 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	93 106	96 912
Summa kortfristiga fordringar		4 027 240	4 372 317
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 421	2 859
Summa kassa och bank		6 421	2 859
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 033 661	4 375 176
SUMMA TILLGÅNGAR		94 031 702	95 233 574

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 328 951	59 328 951
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 520 832	1 971 226
Summa bundet eget kapital		61 849 783	61 300 177
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-7 410 775	-7 738 094
Årets resultat		938 747	876 925
Summa ansamlad förlust		-6 472 029	-6 861 169
SUMMA EGET KAPITAL		55 377 754	54 439 007
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	36 421 058	38 431 656
Summa långfristiga skulder		36 421 058	38 431 656
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 086 752	1 118 572
Leverantörsskulder		274 014	390 890
Övriga skulder		7 700	7 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	864 424	845 749
Summa kortfristiga skulder		2 232 890	2 362 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 031 702	95 233 574

Noter

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	4 717 627	4 666 631
Hyror bostäder	1 190 405	1 196 465
Hyror lokaler	23 600	23 000
Hyror parkering	5 500	6 000
Hyror förråd	10 690	2 800
Bredbandsintäkter	143 412	131 670
Fakturerade kostnader	0	14 889
Öresutjämning	189	63
	6 091 423	6 041 518

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	26 927	38 704
Återbäring försäkringsbolag	12 209	9 128
Övriga intäkter	0	198
	39 136	48 030

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	448 188	453 000
	Fastighetsskötsel beställning	9 196	30 372
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 788	0
	Snöröjning/sandning	86 325	83 039
	Städning enligt beställning	17 469	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	32 500	0
	Hissbesiktning	9 760	8 232
	Bevakning	33 764	32 192
	Gård	15 042	35 668
	Serviceavtal	50 786	48 129
	Förbrukningsmateriel	17 988	15 378
	Störningsjour och larm	13 919	12 859
	Brandskydd	5 858	5 685
	Fordon	199	0
		742 782	724 554
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	31 059	75 313
	Gemensamma utrymmen	23 875	12 204
	Sophantering/återvinning	0	26 507
	Entré/trapphus	0	24 231
	Lås	5 097	8 257
	VVS	11 957	30 081
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 773
	Ventilation	13 930	24 735
	Elinstallationer	32 406	18 326
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 305	20 229
	Hiss	42 221	7 754
	Huskropp utvändigt	2 747	13 052
	Tak	10 426	26 650
	Fönster	1 225	10 960
	Balkonger/altaner	4 030	9 228
	Mark/gård/utemiljö	24 972	0
	Vattenskada	59 580	113 236
		265 830	426 535
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	80 065	0
	VVS	154 281	41 156
	Ventilation	90 390	0
	Hiss	0	83 125
	Huskropp utvändigt	189 366	0
	Tak	0	135 125
	Fönster	0	66 613
	Mark/gård/utemiljö	21 036	24 375
		535 138	350 394
	Taxebundna kostnader		
	El	157 634	135 463
	Värme	752 636	803 165
	Vatten	263 022	256 131
	Sophämtning/renhållning	137 868	142 281
	Grovsopor	18 961	869
		1 330 121	1 337 909
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 922	81 394
	Kabel-TV	143 278	136 749
		227 200	218 143

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 005	134 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 240 076	3 191 605
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 459	5 208
	Tele- och datakommunikation	29 019	29 916
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 275
	Hyresförluster	7 086	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	18 000
	Föreningskostnader	2 540	1 991
	Styrelseomkostnader	14 193	10 023
	Fritids- och trivselkostnader	3 960	4 560
	Förvaltningsarvode	125 670	122 296
	Förvaltningsarvoden övriga	0	350
	Administration	9 437	7 071
	Korttidsinventarier	0	15 000
	Konsultarvode	40 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 360	7 360
		261 249	223 049
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 067	83 617
	Sociala kostnader	31 126	23 655
		130 193	107 272
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	832 006	832 006
	Förbättringar	28 351	28 351
		860 358	860 358

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 292 509	99 292 509
	Utgående anskaffningsvärde	99 292 509	99 292 509
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 439 111	-7 578 754
	Årets avskrivningar enligt plan	-860 358	-860 358
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 299 469	-8 439 111
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 993 041	90 853 398
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 635 569	11 635 569
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 693 000	91 693 000
	Taxeringsvärde mark	71 878 000	71 878 000
		163 571 000	163 571 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	163 478 000	163 478 000
	Lokaler	93 000	93 000
		163 571 000	163 571 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 564	80 564
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	80 564	80 564
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-80 564	-80 564
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-80 564	-80 564
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 120	1 120
	Skattefordran	15 985	20 920
	Klientmedel hos SBC	3 917 021	4 253 365
		3 934 126	4 275 405

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	21 055	20 759
	Kabel-TV	35 805	35 834
	Serviceavtal	15 974	15 390
	Bevakning	0	8 441
	Tele- och datakommunikation	12 912	0
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 360	7 360
	Återbäring Länsförsäkringar	0	9 128
		93 106	96 912

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 971 226	1 924 428
	Reservering enligt stadgar	900 000	800 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-350 394	-753 202
	Vid årets slut	2 520 832	1 971 226

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,070 %	5 025 000	5 165 000	2021-07-30
	Swedbank	2,040 %	4 450 000	4 750 000	2024-11-25
	SEB	0,540 %	5 819 054	6 894 720	2019-11-28
	Nordea	2,100 %	5 974 306	6 036 058	2019-06-19
	Handelsbanken	1,290 %	3 326 950	3 566 950	2022-04-30
	Handelsbanken	1,940 %	6 687 500	6 812 500	2023-04-30
	SEB	0,480 %	2 000 000	2 000 000	2018-04-28
	Handelsbanken	1,440 %	4 225 000	4 325 000	2020-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		37 507 810	39 550 228	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 086 752	-1 118 572	
			36 421 058	38 431 656	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 074 050 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 765 000	52 765 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
El	13 529	10 805
Värme	107 656	107 013
Vatten	80 127	66 088
Sophämtning	32 638	21 257
Extern revisor	17 750	17 750
Arvoden	56 267	48 300
Sociala avgifter	17 679	15 177
Ränta	66 456	71 258
Avgifter och hyror	472 322	488 101
	864 424	845 749

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 har vi påbörjat renovering av våra trapphus.

Trapphusen kommer att fräschas upp med nya golv. Det blir också nymålat på väggar, hissdörrar och lägenhetsdörrar.

Styrelsens underskrifter

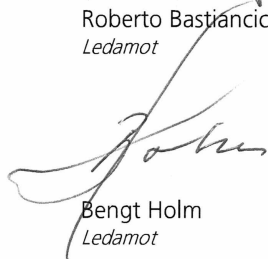
GÖTEBORG den 26 / 4 2018



Roberto Bastiancich
Ledamot



Daniel Hall
Ledamot



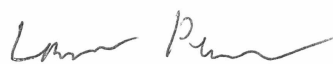
Bengt Holm
Ledamot



Goran Kotur
Ledamot



Lena Larsson
Ledamot



Lars Olof Petersson
Ledamot



Mikael Saura
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2018



Arthur Kozak
BoRevision AB
Extern revisor



Tommy Nordkil
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyftkranen för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyftkranen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 4 / 5 2018



Arthur Kozak
BoRevision AB



Tommy Nordkil
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 763 000	4 717 627	4 666 000
Hyror bostäder	1 098 000	1 190 405	1 199 000
Hyror lokaler	20 000	23 600	20 000
Hyror parkering	6 000	5 500	6 000
Hyror förråd	13 000	10 690	4 000
Bredbandsintäkter	143 000	143 412	143 000
Öresutjämning	0	189	0
Försäkringersättning	0	26 927	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 209	0
	6 043 000	6 130 559	6 038 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-360 000	-448 188	-462 000
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-9 196	-40 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-1 788	0
Snöröjning/sandning	-80 000	-86 325	-84 000
Städning enligt beställning	-8 000	-17 469	-8 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-32 500	-25 000
Hissbesiktning	-10 000	-9 760	-10 000
Bevakning	-35 000	-33 764	-33 000
Gård	-35 000	-15 042	-35 000
Serviceavtal	-70 000	-50 786	-51 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-17 988	-20 000
Störningsjour och larm	-14 000	-13 919	-14 000
Brandskydd	-7 000	-5 858	-7 000
Fordon	0	-199	0
	-679 000	-742 782	-789 000
Reparationer			
Hyseslägenheter	0	-31 059	0
Gemensamma utrymmen	0	-23 875	0
Lås	0	-5 097	0
VVS	0	-11 957	0
Ventilation	0	-13 930	0
Elinstallationer	0	-32 406	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 305	0
Hiss	0	-42 221	0
Huskropp utvändigt	0	-2 747	0
Tak	0	-10 426	0
Fönster	0	-1 225	0
Balkonger/altaner	0	-4 030	0
Mark/gård/utemiljö	0	-24 972	0
Vattenskada	0	-59 580	0
Övrigt	-350 000	0	-350 000
	-350 000	-265 830	-350 000

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Periodiskt underhåll			
Hyseslägenheter	-25 000	-80 065	-12 500
Entré/trapphus	0	0	-1 875 000
VVS	-37 500	-154 281	0
Ventilation	0	-90 390	0
Elinstallationer	-18 750	0	0
Huskropp utvändigt	0	-189 366	0
Tak	-2 963 750	0	0
Balkonger/altaner	0	0	-12 500
Mark/gård/utemiljö	0	-21 036	0
	-3 045 000	-535 138	-1 900 000
Taxebundna kostnader			
El	-160 000	-157 634	-145 000
Värme	-840 000	-752 636	-850 000
Vatten	-265 000	-263 022	-265 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-137 868	-150 000
Grovsopor	-10 000	-18 961	0
	-1 425 000	-1 330 121	-1 410 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-83 922	-85 000
Kabel-TV	-147 000	-143 278	-146 000
	-233 000	-227 200	-231 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-143 200	-139 005	-139 100
	-143 200	-139 005	-139 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-2 459	-4 000
Tele- och datakommunikation	-43 000	-29 019	-28 000
Juridiska åtgärder	-15 000	0	-15 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-1 275	-5 000
Hysesförluster	0	-7 086	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	-8 000	-2 540	-8 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-14 193	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 960	-3 000
Förvaltningsarvode	-131 000	-125 670	-127 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	0	-10 000
Administration	-15 000	-9 437	-15 000
Korttidsinventarier	-15 000	0	-15 000
Konsultarvode	-30 000	-40 750	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-7 500	-7 360	-7 500
	-309 500	-261 249	-290 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-91 000	-97 067	-89 600
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-31 126	-29 000
	-123 000	-130 193	-120 600

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-832 000	-832 006	-832 000
Förbättringar	-28 400	-28 351	-28 400
	-860 400	-860 358	-860 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 168 100	-4 491 875	-6 090 600
RÖRELSERESULTAT	-1 125 100	1 638 684	-52 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	0	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	112	0
Låneräntor	-650 000	-700 049	-715 000
	-650 000	-699 937	-714 000
RESULTAT	-1 775 100	938 747	-766 600