



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lyftkranen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyftkranen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 Hellström	Ledamot
Dan Håkan Karlsson	Ledamot
Lena Larsson	Ledamot
Anna Nicklin	Ledamot
Lars Petersson	Ledamot

Niklas Lennart Ternstedt Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Suzanne Hellström, Dan Håkan Karlsson, Lena Larsson, Karl Mikael Saura och Niklas Lennart Ternstedt.

Styrelsen har under året avhållit 16 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	Samman kallande
Lea Koponen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

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.

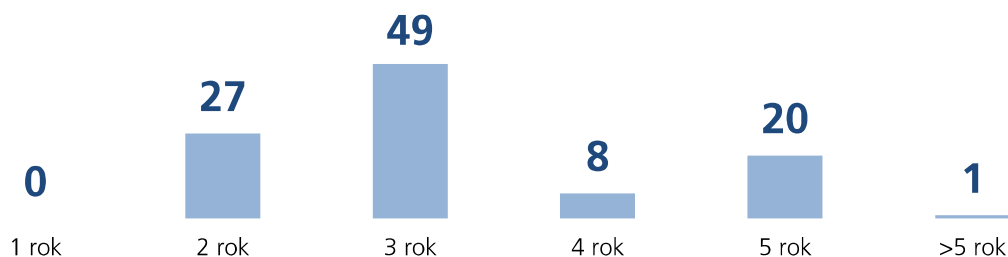
Fastigheternas värdeår är 1996.

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 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av termostater och ventiler samt injustering av värmen	2022	slutfört
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
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
Ommålning av husgrunder	2005 - 2007	Slutfört
Byte av brevlådor	2005 - 2006	Slutfört
Föreningslokalen upprustad	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
Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä	2003 - 2005	Slutfört
Planerat underhåll	År	
Målning av fasader	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Vi har haft sedvanliga städdagar under 2022 där flertalet medlemmar har deltagit. Dessa städdagar är viktiga då det bidrar till att vi gör en del aktiviteter som vi annars hade fått köpa in.

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2022 konverterat ett lån i Handelsbanken där föreningen valde att lägga det som rörligt mot stibor med räntekonvertering varje kvartal och själva lånet konverteras 1 gång/år.

Förutom ett lån i SEB som också ligger mot stibor så är resten av lånestocken bunden i olika perioder där lånen omförhandlas mellan 2023-2026. Detta innebär att föreningen inte är så räntekänslig i det korta perspektivet.

Styrelsen ser noga över utvecklingen på räntemarknaden och försöker parera så gott det går avseende höjda räntor.

Föreningen har 11 hyresrätter kvar.

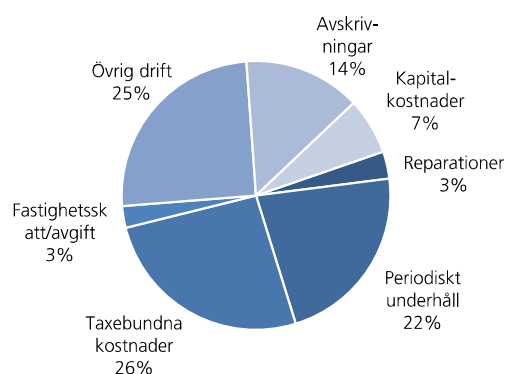
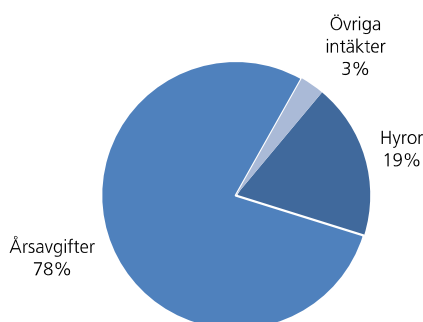
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-12-31 med 3,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-10 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 859 615	5 615 580
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 259 432	6 216 037
Finansiella intäkter	4 870	524
Ökning av kortfristiga skulder	0	212 327
	6 264 302	6 428 888
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 851 139	3 633 432
Finansiella kostnader	411 814	397 557
Ökning av kortfristiga fordringar	12 813	85 200
Minskning av långfristiga skulder	993 664	1 068 664
Minskning av kortfristiga skulder	31 940	0
	6 301 369	5 184 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 822 548	6 859 615
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-37 067	1 244 035

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 bytt samtliga termostater på alla radiatorer i våra fastigheter, samt gjort en injustering av värmesystemet. Vi har också installerat en mätare (Curves) i varje lägenhet som gör att föreningen kan se vilken temperatur det är i varje lägenhet.

Vi har också under 2022 beställt OVK som kommer att utföras i början av 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 145
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	733	728	728	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 255	1 231	1 239	1 229
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 508	4 657	4 816	5 128
Elkostnad/m ² totalyta	46	31	20	24
Värmekostnad/m ² totalyta	101	112	90	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	37	41	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	52	57	67
Soliditet (%)	66	65	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	141	1 325	368	953
Nettoomsättning (tkr)	6 246	6 206	6 198	6 129

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	2 652 533	1 100 000	-45 813	1 598 346
S:a bundet eget kapital	66 197 484	1 100 000	-45 813	65 143 297
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 990 203	-1 100 000	1 371 028	-5 261 230
Årets resultat	140 992	140 992	-1 325 215	1 325 215
S:a fritt eget kapital	-4 849 211	-959 008	45 813	-3 936 016
S:a eget kapital	61 348 272	140 992	0	61 207 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	140 992
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 890 202
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 100 000
summa balanserat resultat	-4 849 210

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

1 358 530
-3 490 680

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 246 443	6 205 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 989	10 506
Summa rörelseintäkter		6 259 432	6 216 037
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 378 836	-3 116 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 876	-359 730
Personalkostnader	Not 6	-150 427	-157 222
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-860 358	-860 358
Summa rörelsekostnader		-5 711 497	-4 493 789
RÖRELSERESULTAT		547 935	1 722 248
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 870	524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 814	-397 557
Summa finansiella poster		-406 944	-397 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		140 992	1 325 215
ÅRETS RESULTAT		140 992	1 325 215

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	85 691 253	86 551 611
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		85 691 253	86 551 611
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 696 253	86 556 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 795	11 918
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 893 317	6 912 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 672	108 831
Summa kortfristiga fordringar		7 026 784	7 033 735
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 891	27 194
Summa kassa och bank		9 891	27 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 036 675	7 060 929
SUMMA TILLGÅNGAR		92 732 928	93 617 540

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 544 951	63 544 951
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 652 533	1 598 346
Summa bundet eget kapital		66 197 484	65 143 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 990 203	-5 261 230
Årets resultat		140 992	1 325 215
Summa fritt eget kapital		-4 849 211	-3 936 016
SUMMA EGET KAPITAL		61 348 272	61 207 281
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 197 252	23 098 416
Summa långfristiga skulder		16 197 252	23 098 416
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 981 014	8 073 514
Leverantörsskulder		230 234	233 167
Skatteskulder		8 125	1 785
Övriga skulder		7 700	87 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	960 331	915 607
Summa kortfristiga skulder		15 187 404	9 311 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 732 928	93 617 540

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	4 904 655	4 871 498
Hyror bostäder	1 148 106	1 128 360
Hyror lokaler	7 350	5 600
Hyror parkering	2 000	6 500
Hyror förråd	13 200	13 200
Bredbandsintäkter	143 526	143 640
Överlåtelse/pantsättning	10 385	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 818	0
Gästlägenhet	14 400	36 900
Öresutjämning	4	-167
	6 246 443	6 205 531

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	12 989	10 506
	12 989	10 506

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	484 500	484 500
	Fastighetsskötsel beställning	31 197	46 148
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 025	0
	Snöröjning/sandning	88 725	88 725
	Städning enligt beställning	17 925	36 725
	Mattvätt/Hyrmattor	0	14 831
	Hissbesiktning	11 537	11 500
	Bevakning	4 133	15 736
	Gemensamma utrymmen	0	3 244
	Sophantering	12 355	9 654
	Gård	10 994	36 452
	Serviceavtal	62 840	93 331
	Förbrukningsmateriel	18 959	15 009
	Teleport/hissanläggning	0	14 208
	Störningsjour och larm	16 820	0
	Brandskydd	41 498	21 348
		802 507	891 411
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	37 122	27 894
	Brf Lägenheter	3 588	0
	Gemensamma utrymmen	7 211	6 220
	Entré/trapphus	46 546	14 905
	Lås	4 910	8 198
	Installationer	6 139	0
	VVS	25 011	13 752
	Ventilation	15 089	34 589
	Elinstallationer	15 632	27 549
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 856
	Hiss	29 395	34 148
	Huskropp utvändigt	0	17 875
	Fasad	0	6 307
	Fönster	3 820	17 662
	Balkonger/altaner	3 591	11 657
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 291
	Vattenskada	3 886	15 302
		201 940	240 205
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	36 813
	Installationer	89 429	0
	VVS	120 699	9 000
	Värmeanläggning	1 076 716	0
	Hiss	71 686	0
		1 358 530	45 813
	Taxebundna kostnader		
	El	351 960	237 541
	Värme	773 895	859 481
	Vatten	296 780	284 027
	Sophämtning/renhållning	158 725	131 844
	Grovsopor	6 614	11 032
		1 587 974	1 523 925
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	121 444	115 058
	Kabel-TV	143 326	143 293
		264 770	258 351
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	163 115	156 775
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 378 836	3 116 480

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 189	6 564
	Tele- och datakommunikation	62 373	65 007
	Juridiska åtgärder	0	10 750
	Inkassering avgift/hyra	5 610	2 463
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 500
	Föreningskostnader	37 487	450
	Styrelseomkostnader	0	1 750
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 263
	Förvaltningsarvode	142 569	139 500
	Administration	15 077	3 040
	Korttidsinventarier	0	11 212
	Konsultarvode	28 057	84 421
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 890	7 810
		321 876	359 730
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	115 990	123 760
	Sociala kostnader	34 437	33 462
		150 427	157 222
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	832 006	832 006
	Förbättringar	28 351	28 351
		860 358	860 358

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-12 740 899	-11 880 541
	Årets avskrivningar enligt plan	-860 358	-860 358
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 601 256	-12 740 899
	Planenligt restvärde vid årets slut	85 691 253	86 551 611
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 635 569	11 635 569
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	130 962 000	112 158 000
	Taxeringsvärde mark	94 000 000	109 800 000
		224 962 000	221 958 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	224 600 000	221 600 000
	Lokaler	362 000	358 000
		224 962 000	221 958 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	80 660	80 565
	Klientmedel hos SBC	5 757 929	5 781 968
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		6 893 317	6 912 986

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		30 683	29 395
	Kabel-TV		38 783	35 828
	Serviceavtal		23 196	21 636
	Bevakning		0	4 133
	Tele- och datakommunikation		0	9 949
	Medlemsavgift Bostadsrätterna		8 010	7 890
			100 672	108 831
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		1 598 346	1 746 066
	Reservering enligt stadgar		1 100 000	1 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-45 813	-1 147 720
	Vid årets slut		2 652 533	1 598 346
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	1,940 %	6 062 500	6 187 500
	Handelsbanken	2,380 %	2 556 950	2 686 950
	SEB	3,240 %	4 822 900	5 022 900
	Handelsbanken	0,740 %	4 400 000	4 480 000
	Handelsbanken	1,030 %	3 725 000	3 825 000
	Swedbank	2,040 %	2 950 000	3 250 000
	Handelsbanken	0,910 %	5 660 916	5 719 580
	Summa skulder till kreditinstitut		30 178 266	31 171 930
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 981 014	-8 073 514
			16 197 252	23 098 416

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 209 946 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 765 000	52 765 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	41 922	33 437
	Värme	120 077	129 778
	Vatten	77 330	68 011
	Sophämtning	27 617	25 014
	Extern revisor	20 000	20 000
	Löner	0	4 760
	Arvoden	68 979	68 979
	Sociala avgifter	21 673	21 673
	Ränta	43 510	32 065
	Avgifter och hyror	535 021	511 890
	Tillgodo flytt nytt system	4 202	0
		960 331	915 607

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2023 kommer vi att utföra OVK i samtliga lägenheter.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Karl Mikael Saura
Ordförande

Roberto Lennart Franco Bastiancich
Ledamot

Suzanne Hellström
Ledamot

Dan Håkan Karlsson
Ledamot

Lena Larsson
Ledamot

Anna Nicklin
Ledamot

Lars Petersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Susanne Andersson
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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionell 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tommy Nordkil
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 890 000	4 904 655	4 871 000
Hyror bostäder	1 173 000	1 148 106	1 128 000
Hyror lokaler	3 000	7 350	3 000
Hyror parkering	2 000	2 000	5 000
Hyror förråd	13 000	13 200	13 000
Bredbandsintäkter	142 000	143 526	143 000
Överlåtelse/pantsättning	0	10 385	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 818	0
Gästlägenhet	0	14 400	0
Öresutjämnning	0	4	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 989	0
	6 223 000	6 259 432	6 163 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-534 000	-484 500	-505 000
Fastighetsskötsel beställning	-51 000	-31 197	-24 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-1 025	-8 000
Snöröjning/sandning	-98 000	-88 725	-91 000
Städning enligt beställning	-31 000	-17 925	-19 000
Hissbesiktning	-13 000	-11 537	-13 000
Bevakning	-18 000	-4 133	-16 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Sophantering	0	-12 355	0
Gård	-6 000	-10 994	-6 000
Serviceavtal	-103 000	-62 840	-67 000
Förbrukningsmateriel	-17 000	-18 959	-31 000
Störningsjour och larm	0	-16 820	-14 000
Brandskydd	-24 000	-41 498	-91 000
	-900 000	-802 507	-887 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-332 000	0	-355 000
Hyreslägenheter	0	-37 122	0
Brf Lägenheter	0	-3 588	0
Gemensamma utrymmen	0	-7 211	0
Entré/trapphus	0	-46 546	0
Lås	0	-4 910	0
Installationer	0	-6 139	0
VVS	0	-25 011	0
Ventilation	0	-15 089	0
Elinstallationer	0	-15 632	0
Hiss	0	-29 395	0
Fönster	0	-3 820	0
Balkonger/altaner	0	-3 591	0
Vattenskada	0	-3 886	0
	-332 000	-201 940	-355 000
Periodiskt underhåll			
Installationer	0	-89 429	0
VVS	0	-120 699	0
Värmeanläggning	0	-1 076 716	0
Hiss	0	-71 686	0
	0	-1 358 530	0

Taxebundna kostnader			
El	-364 000	-351 960	-159 000
Värme	-947 000	-773 895	-722 000
Vatten	-313 000	-296 780	-313 000
Sophämtning/renhållning	-146 000	-158 725	-152 000
Grovsopor	-13 000	-6 614	-11 000
	-1 783 000	-1 587 974	-1 357 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-127 000	-121 444	-120 000
Kabel-TV	-158 000	-143 326	-150 000
	-285 000	-264 770	-270 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-172 000	-163 115	-154 000
	-172 000	-163 115	-154 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-7 000	-2 189	-3 000
Tele- och datakommunikation	-72 000	-62 373	-54 000
Inkassering avgift/hyra	0	-5 610	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-20 625	-21 000
Föreningskostnader	-1 000	-37 487	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-154 000	-142 569	-144 000
Administration	-6 000	-15 077	-7 000
Konsultarvode	0	-28 057	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 890	-8 000
	-280 000	-321 876	-242 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-120 750	-120 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	4 760	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-39 000	-34 437	-38 000
	-164 000	-150 427	-160 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-833 000	-832 006	-833 000
Förbättringar	-29 000	-28 351	-29 000
	-862 000	-860 358	-862 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 778 000	-5 711 497	-4 287 000
RÖRELSERESULTAT	1 445 000	547 935	1 876 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	95	0
Låneräntor	-443 000	-411 798	-422 000
Övriga räntekostnader	0	-16	0
	-443 000	-406 944	-422 000
RESULTAT	1 002 000	140 992	1 454 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se