



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyftkranen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 17 flerbostadshus

Värdeåret är 1996

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 94 bostadsrätter om totalt 7 617 kvm och 1 lokal om 0 kvm.

Byggnadernas totalyta är 7690 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Saura	Ordförande
Roberto Bastiancich	Vice Ordförande
Anna Nicklin	Styrelseledamot
Dan Håkan Karlsson	Styrelseledamot
Johan Ersson	Styrelseledamot
Lars Olof Petersson	Styrelseledamot
Lena Larsson	Styrelseledamot

Valberedning

Magnus
Andersson Sammankallande
Lea
Koponen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening.

Revisorer

Susanne Andersson	Extern revisor	Borevision
Magnus Emilsson	Extern revisor	Borevision
Tommy Nordkil	Internrevisor	
Carina Eriksson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Installation av Ecoguard (Termiska givare) i samtliga lägenheter OVK
- 2022 ● Byte av termostater och ventiler samt injustering av värmen - slutfört
- 2020 ● Rengöring och impregnering av betongpannor på tak - slutfört
- 2019 ● Energideklaration - slutfört
- 2018 ● Målning av trapphus, golvbyte trapphus - slutfört
- 2017-2018 ● OVK - slutfört
- 2017 ● Målning av staket - slutfört
Spolning av köksstammar - slutfört
- 2016 ● Installation självhämmare till hissarna - slutfört
- 2013-2015 ● Målning fasader/byte av fönster söderfasad - slutfört
Målning fasader/byte av vissa fönster - slutfört
- 2010-2011 ● Rivning av stenmur/ny stödmur - slutfört
- 2010 ● Byte av mineritskivor på utvalda fasader - slutfört

- 2009** ● Energideklaration - slutfört
- 2008** ● Byte av altandörrar - slutfört
- 2007-2008** ● Renovering av balkonger - slutfört
- 2005-2007** ● Ommålning av husgrunder - Slutfört
- 2005-2006** ● Byte av brevlådor - Slutfört
- 2005** ● Utrustning för reglering av klimat i husgrunderna - Installerade
Föreningslokalen upprustad - Slutfört
- 2003-2008** ● Ommålning av fasad - slutfört
- 2003-2005** ● Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä -
Slutfört
- 2003-2004** ● Ommålning av staket - Slutfört
Byte av skadade brandsäkra skivor i samband med ommålning av fasad - Slutfört

Avtal med leverantörer

Kabel-TV, bredband och IP-telefoni	Tele 2
Fastighetsskötsel, lokalvård och snöröjning	GUAB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hissar	Kalea
Störningsjour	Securitas
Ventilation	Servent
Krypgrunder	Anticimex
Brandskydd	Presto
Hjärtstartare	Medigo

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft sedvanliga arbetsdagar under 2023 där flertalet medlemmar har deltagit. Dessa arbetsdagar är viktiga och bidrar till att föreningen har en möjlighet att hålla nere kostnaderna. Det jobb som görs på dessa dagar skulle annars ha beställts av extern leverantör med kostnader för föreningen givetvis. Det finns tankar på att titta på möjligheten att ta fram en grupp som skulle kunna göra lättare jobb i föreningen för att på den vägen spara kostnader för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2023 konverterat lån i Handelsbanken där föreningen gått från bundet till att lägga det som rörligt mot Stibor med räntekonvertering varje kvartal och där själva lånet konverteras 1 gång/år.

Föreningen har fortfarande mer än hälften av lånestocken bundet i intervallet 2024 - 2026. För närvarande så läggs lån som konverteras som rörliga mot Stibor där styrelsen har för avsikt att framgent binda lånen igen när/om räntan går ner igen.

Föreningen amorterar ca 1 miljon kr/år.

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

Föreningen har 11 hyresrätter kvar. Under 2023 fick föreningen igenom en hyreshöjning på 4,25%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-12-31 med 2,5%.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-12-31 med 3,5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har gått från 3 hjärtstartare till 1 vid omförhandling med Medigo vilket inneburit en besparing för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 144 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 452 736	6 246 443	6 205 531	6 198 141
Resultat efter fin. poster	744 335	140 992	1 325 215	367 785
Soliditet (%)	67	66	65	64
Yttre fond	2 294 003	2 652 533	1 598 346	1 746 066
Taxeringsvärde	224 962 000	224 962 000	221 958 000	221 958 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 363	4 508	4 657	4 816
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 799	3 963	4 093	4 234
Sparande per kvm totalyta, kr	248	298	293	312
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	46	31	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	102	113	91
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	39	37	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	187	181	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,60	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	52 517 909	-	-	52 517 909
Upplåtelseavgifter	11 027 042	-	-	11 027 042
Fond, yttre underhåll	2 652 533	-1 358 530	1 100 000	2 394 003
Balanserat resultat	-4 990 203	1 499 522	-1 100 000	-4 590 681
Årets resultat	140 992	-140 992	744 335	744 335
Eget kapital	61 348 272	0	744 335	62 092 608

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 490 680
Årets resultat	744 335
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 100 000
Totalt	-3 846 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	301 353
Balanseras i ny räkning	-3 544 993

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 452 736	6 246 443
Övriga rörelseintäkter	3	142 666	12 989
Summa rörelseintäkter		6 595 402	6 259 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 916 501	-4 378 836
Övriga externa kostnader	9	-249 219	-321 876
Personalkostnader	10	-169 822	-150 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-860 364	-860 358
Summa rörelsekostnader		-5 195 906	-5 711 497
RÖRELSERESULTAT		1 399 495	547 935
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 542	4 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-683 702	-411 814
Summa finansiella poster		-655 160	-406 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		744 335	140 992
ÅRETS RESULTAT		744 335	140 992

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17, 19	84 830 889	85 691 253
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 830 889	85 691 253
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 835 889	85 696 253
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 410	32 795
Övriga fordringar	15	3 735 773	6 893 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	74 707	100 672
Summa kortfristiga fordringar		3 850 889	7 026 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 018 713	9 891
Summa kassa och bank		4 018 713	9 891
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 869 603	7 036 675
SUMMA TILLGÅNGAR		92 705 492	92 732 928

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 544 951	63 544 951
Fond för yttre underhåll		2 394 003	2 652 533
Summa bundet eget kapital		65 938 954	66 197 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 590 681	-4 990 203
Årets resultat		744 335	140 992
Summa fritt eget kapital		-3 846 346	-4 849 211
SUMMA EGET KAPITAL		62 092 608	61 348 272
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 765 000	16 197 252
Summa långfristiga skulder		7 765 000	16 197 252
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 452 102	13 981 014
Leverantörsskulder		460 431	230 234
Skatteskulder		15 435	8 125
Övriga kortfristiga skulder		7 700	7 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	912 216	960 331
Summa kortfristiga skulder		22 847 884	15 187 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 705 492	92 732 928

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 399 495	547 935
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	860 364	860 358
	2 259 859	1 408 293
Erhållen ränta	28 542	4 870
Erlagd ränta	-640 382	-400 369
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 648 019	1 012 794
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 804	-12 813
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	146 073	-43 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 810 896	956 597
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-961 164	-993 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-961 164	-993 664
ÅRETS KASSAFLÖDE	849 732	-37 067
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 822 548	6 859 615
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 672 280	6 822 548

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyftkranen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 3,42 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 092 344	4 904 655
Hysesintäkter bostäder	1 186 920	1 148 106
Hysesintäkter lokaler	3 600	7 350
Hysesintäkter p-plats	0	2 000
Hysesintäkter förråd	12 750	13 200
Bredband	143 640	143 526
Övernattnings-/gästlägenhet	0	14 400
Dröjsmålsränta	269	0
Pantsättningsavgift	5 775	10 385
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	2 190	2 818
Öres- och kronutjämning	-4	4
Summa	6 452 736	6 246 443

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	66 747	0
Försäkringsersättning	62 613	0
Återbäring försäkringsbolag	13 306	12 989
Summa	142 666	12 989

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	496 479	484 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 898	31 197
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 025
Larm och bevakning	0	16 820
Städning utöver avtal	0	17 925
Hissbesiktning	8 854	11 537
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	56 250	0
Brandskydd	67 437	41 498
Bevakning	0	4 133
Gårdkostnader	4 633	10 994
Sophantering	0	12 355
Snöröjning/sandning	89 895	88 725
Serviceavtal	129 464	62 840
Förbrukningsmaterial	31 083	18 959
Summa	898 993	802 507

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	12 548	0
Huskropp utvändigt	28 954	0
Installationer	0	6 139
Hyseslägenheter	74 488	37 122
Bostadsrättslägenheter	3 885	3 588
Trapphus/port/entr	0	46 546
Dörrar och lås/porttele	0	4 910
Övriga gemensamma utrymmen	26 414	7 211
VVS	23 909	25 011
Ventilation	27 935	15 089
Elinstallationer	22 323	15 632
Hissar	6 037	29 395
Tak	4 148	0
Fönster	27 211	3 820
Balkonger/altaner	8 705	3 591
Mark/gård/utemiljö	39 279	0
Vattenskada	410 373	3 886
Summa	716 209	201 940

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	0	89 429
Hyseslägenheter	49 950	0
VVS	148 903	120 699
Värmeanläggning	0	1 076 716
Ventilation	102 500	0
Hiss	0	71 686
Summa	301 353	1 358 530

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	240 219	351 960
Uppvärmning	805 728	773 895
Vatten	326 839	296 780
Sophämtning/renhållning	167 140	158 725
Grovsopor	0	6 614
Summa	1 539 926	1 587 974

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	134 363	121 444
Kabel-TV	155 232	143 326
Fastighetsskatt	170 425	163 115
Summa	460 020	427 885

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 291	2 189
Tele- och datakommunikation	11 705	62 373
Juridiska åtgärder	12 250	0
Inkassokostnader	5 926	5 610
Revisionsarvoden extern revisor	14 175	20 625
Föreningskostnader	6 904	37 487
Förvaltningsarvode enl avtal	146 690	142 569
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	4 725	0
Administration	5 341	15 077
Konsultkostnader	13 002	28 057
Bostadsrätterna Sverige	16 020	7 890
Summa	249 219	321 876

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 875	120 750
Revisionsarvode arvoderad	0	-4 760
Arbetsgivaravgifter	37 947	34 437
Summa	169 822	150 427

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	683 702	411 798
Övriga räntekostnader	0	16
Summa	683 702	411 814

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 292 509	99 292 509
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 292 509	99 292 509
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 601 256	-12 740 899
Årets avskrivning	-860 364	-860 358
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 461 620	-13 601 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 830 889	85 691 253
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 635 569</i>	<i>11 635 569</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 962 000	130 962 000
Taxeringsvärde mark	94 000 000	94 000 000
Summa	224 962 000	224 962 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 564	80 564
Utgående anskaffningsvärde	80 564	80 564
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-80 564	-80 564
Utgående avskrivning	-80 564	-80 564
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	82 206	80 660
Klientmedel	0	5 757 929
Transaktionskonto	2 585 393	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 735 773	6 893 317

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	31 206
Förutbet försäkr premier	34 559	30 683
Förutbet kabel-TV	40 148	38 783
Summa	74 707	100 672

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-11-25	2,04 %	2 650 000	2 950 000
Stadshypotek	2024-03-30	4,54 %	5 940 000	6 062 500
Stadshypotek	2026-07-30	0,74 %	4 320 000	4 400 000
SEB	2024-12-28	4,63 %	4 622 900	4 822 900
Stadshypotek	2025-01-30	1,03 %	3 625 000	3 725 000
Stadshypotek	2024-06-30	0,91 %	5 602 252	5 660 916
Stadshypotek	2024-04-29	4,54 %	2 456 950	2 556 950
Summa			29 217 102	30 178 266
Varav kortfristig del			21 452 102	13 981 014

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 423 782 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	11 827	0
Uppl kostn el	26 276	41 922
Uppl kostnad Värme	117 989	120 077
Uppl kostnad Extern revisor	0	20 000
Uppl kostn räntor	86 830	43 510
Uppl kostn vatten	27 747	77 330
Uppl kostnad Sophämtning	0	27 617
Uppl kostnad arvoden	69 604	68 979
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 870	21 673
Förutbet hyror/avgifter	550 073	539 223
Summa	912 216	960 331

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 765 000	52 765 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Mikael Saura
Ordförande

Roberto Bastiancich
Vice Ordförande

Anna Nicklin
Styrelseledamot

Dan Håkan Karlsson
Styrelseledamot

Johan Ersson
Styrelseledamot

Lars Olof Petersson
Styrelseledamot

Lena Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Borevision
Susanne Andersson
Extern revisor

Tommy Nordkil
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 05:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.05.2024 15:39

DOCUMENT ID:

SJ8ZiEGQ0

ENVELOPE ID:

H1gE-jEG7C-SJ8ZiEGQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Lyftkranen, 769607-7952 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Larsson llarss27@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 15:51 15.05.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/24) IP: 90.235.81.89
2. Dan Håkan Karlsson dh.karlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 15:57 15.05.2024 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/02) IP: 213.89.14.253
3. MIKAEL SAURA mikael.saura@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 16:05 15.05.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/26) IP: 136.163.203.4
4. ROBERTO BASTIANCICH Robasti68@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 16:25 15.05.2024 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/18) IP: 88.131.7.246
5. LARS OLOF PETERSSON lars.peterson@outlook.com	Signed Authenticated	15.05.2024 16:48 15.05.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/07/13) IP: 95.194.208.241
6. JOHAN ERSSON johanersson73@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 16:56 15.05.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/13) IP: 94.234.102.100
7. ANNA NICKLIN anna.nicklin@nouryon.com	Signed Authenticated	15.05.2024 17:12 15.05.2024 15:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/23) IP: 83.248.128.96
8. Leif Tommy Nordkil tommy.nordkil@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 20:02 15.05.2024 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/14) IP: 83.248.136.232
9. SUSANNE ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	Signed Authenticated	16.05.2024 05:59 16.05.2024 05:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/17) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyftkranen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tommy Nordkil
Av föreningen vald revisor



S1N-s4M7C-B1H-i4f7A



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 06:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.05.2024 15:39

DOCUMENT ID:

B1H-i4f7A

ENVELOPE ID:

S1N-s4M7C-B1H-i4f7A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lyftkranen 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Tommy Nordkil tommy.nordkil@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2024 20:19 15.05.2024 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/14) IP: 83.248.136.232
2. SUSANNE ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	16.05.2024 06:00 16.05.2024 05:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/17) IP: 52.166.4.227

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed