



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyftkranen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 om 921 kvm och 94 bostadsrätter om totalt 6 696 kvm och 1 lokal om 75 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 692 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Saura	Ordförande
Roberto Bastiancich	Vice Ordförande
Anna Nicklin	Styrelseledamot
Håkan Karlsson	Styrelseledamot
Elisabeth Friberg	Styrelseledamot
Johan Ersson	Styrelseledamot
Lars Petersson	Styrelseledamot

Valberedning

Magnus Andersson (Sammanställande)
Lea Koponen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen 2 i förening

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

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** ● Spolning av köksstammar - slutfört
Målning av staket - slutfört
- 2016** ● Installation självhämmare till hissarna - slutfört
- 2013-2015** ● Målning fasader/byte av vissa fönster - slutfört
Målning fasader/byte av fönster söderfasad - slutfört
- 2010-2011** ● Rivning av stenmur/ny stödmur - slutfört
- 2010** ● Byte av mineritskivor på utvalda fasader - slutfört

2009	●	OVK - 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	●	Föreningslokalen upprustad - Slutfört Utrustning för reglering av klimat i husgrunderna - Installerade
2003-2008	●	Ommålning av fasad - slutfört
2003-2005	●	Byte av trappor och räcken till entréer, uteplatser och altaner till tryckimpregnerat trä - Slutfört
2003-2004	●	Byte av skadade brandsäkra skivor i samband med ommålning av fasad - Slutfört Ommålning av staket - Slutfört

Planerade underhåll

2026	●	Måla fasader Byte av fönster Översyn utebelysning
------	---	---

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft tre stycken arbetsdagar under året.

Investerat i nya trädgårdsmöbler till gårdarna.

Inventering av skyddsrummen är en pågående aktivitet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året omförhandlat lån som har börjat löpa ut. I vissa fall har föreningen Stibor 90 dagar medan vi i 2 fall bundit på horisonten 2-3 år. Det är ett osäkert marknadsläge och föreningen har för avsikt att binda något lån under en längre löptid.

Årsavgiften höjdes med 2,5% per 240101 och med 2% per 250101.

Hysesrätterna höjdes med 5% per 240701 och med 4,95% per 250701.

Föreningen har totalt 11 stycken hysesrätter.

Förändringar i avtal

Vi har tagit bort SBA ur serviceavtalet (Utförs nu av styrelsen själva).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 144 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 768 479	6 452 736	6 246 443	6 205 531
Resultat efter fin. poster	1 234 613	744 335	140 992	1 325 215
Soliditet (%)	68	67	66	65
Yttre fond	3 292 650	2 394 003	2 652 533	1 598 346
Taxeringsvärde	224 962 000	224 962 000	224 962 000	221 958 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	780	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,7	79,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 208	4 363	4 508	4 657
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 699	3 799	3 963	4 093
Sparande per kvm totalyta, kr	297	248	298	293
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	46	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	105	102	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	43	39	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	179	187	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,30	-	-
Räntekänslighet (%)	5,26	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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	52 517 909	-	-	52 517 909
Upplåtelseavgifter	11 027 042	-	-	11 027 042
Fond, yttre underhåll	2 394 003	-301 353	1 200 000	3 292 650
Balanserat resultat	-4 590 681	1 045 688	-1 200 000	-4 744 993
Årets resultat	744 335	-744 335	1 234 613	1 234 613
Eget kapital	62 092 608	0	1 234 613	63 327 221

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 544 993
Årets resultat	1 234 613
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 200 000
Totalt	-3 510 380

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	158 157
Balanseras i ny räkning	-3 352 223

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 768 479	6 452 736
Övriga rörelseintäkter	3	315 893	142 666
Summa rörelseintäkter		7 084 372	6 595 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 743 968	-3 916 501
Övriga externa kostnader	9	-381 434	-249 219
Personalkostnader	10	-188 250	-169 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865 714	-860 364
Summa rörelsekostnader		-5 179 366	-5 195 906
RÖRELSERESULTAT		1 905 007	1 399 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		149 547	28 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-819 940	-683 702
Summa finansiella poster		-670 393	-655 160
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 234 613	744 335
ÅRETS RESULTAT		1 234 613	744 335

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	83 970 525	84 830 889
Maskiner och inventarier	13	45 571	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 016 096	84 830 889
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 021 096	84 835 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 575	40 410
Övriga fordringar	15	4 449 154	3 735 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	121 185	74 707
Summa kortfristiga fordringar		4 578 914	3 850 889
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 150 762	4 018 713
Summa kassa och bank		4 150 762	4 018 713
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 729 676	7 869 603
SUMMA TILLGÅNGAR		92 750 773	92 705 492

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 544 951	63 544 951
Fond för yttre underhåll		3 292 650	2 394 003
Summa bundet eget kapital		66 837 601	65 938 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 744 993	-4 590 681
Årets resultat		1 234 613	744 335
Summa fritt eget kapital		-3 510 380	-3 846 346
SUMMA EGET KAPITAL		63 327 221	62 092 608
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 210 000	7 765 000
Summa långfristiga skulder		6 210 000	7 765 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	21 968 438	21 452 102
Leverantörsskulder		256 077	457 840
Skatteskulder		19 123	15 435
Övriga kortfristiga skulder		8 187	10 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	961 726	912 216
Summa kortfristiga skulder		23 213 552	22 847 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 750 773	92 705 492

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 905 007	1 399 495
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	865 714	860 364
	2 770 721	2 259 859
Erhållen ränta	149 547	28 542
Erlagd ränta	-821 636	-640 382
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 098 631	1 648 019
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 908	16 804
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-148 973	146 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 917 751	1 810 896
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 921	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 921	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 038 664	-961 164
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 038 664	-961 164
ÅRETS KASSAFLÖDE	828 166	849 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 672 280	6 822 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 500 445	7 672 280

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 219 808	5 092 344
Hysesintäkter bostäder	1 241 916	1 186 920
Hysesintäkter lokaler	6 650	3 600
Hysesintäkter förråd	10 650	12 750
Bredband	156 240	143 640
Övernattnings-/gästlägenhet	50 250	0
Dröjsmålsränta	0	269
Pantsättningsavgift	13 752	5 775
Överlåtelseavgift	15 403	5 252
Administrativ avgift	1 715	0
Andrahandsuthyrning	0	2 190
Vidarefakturerade kostnader	52 101	0
Öres- och kronutjämning	-6	-4
Summa	6 768 479	6 452 736

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	66 747
Försäkringsersättning	306 898	62 613
Återbäring försäkringsbolag	8 995	13 306
Summa	315 893	142 666

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	520 794	496 479
Fastighetsskötsel utöver avtal	38 687	14 898
Städning utöver avtal	12 300	0
Hissbesiktning	28 622	8 854
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	56 250
Brandskydd	82 639	67 437
Gårdkostnader	16 070	4 633
Sophantering	29 689	0
Snöröjning/sandning	93 634	89 895
Serviceavtal	103 252	129 464
Förbrukningsmaterial	3 012	31 083
Summa	928 699	898 993

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	12 548
Hus kropp utvändigt	0	28 954
Hyseslägenheter	49 846	74 488
Bostadsrättslägenheter	0	3 885
Trapphus/port/entr	2 753	0
Källarutrymmen	12 230	0
Sophantering/återvinning	36 906	0
Övriga gemensamma utrymmen	9 250	26 414
VVS	31 716	23 909
Ventilation	8 098	27 935
Elinstallationer	12 283	22 323
Hissar	15 629	6 037
Tak	64 501	4 148
Fönster	3 717	27 211
Balkonger/altaner	17 139	8 705
Mark/gård/utemiljö	0	39 279
Vattenskada	220 508	410 373
Summa	484 575	716 209

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyseslägenheter	51 907	49 950
VVS	0	148 903
Ventilation	106 250	102 500
Summa	158 157	301 353

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	246 286	240 219
Uppvärmning	894 454	805 728
Vatten	365 388	326 839
Sophämtning/renhållning	170 916	167 140
Grovsopor	7 591	0
Summa	1 684 635	1 539 926

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	152 540	134 363
Kabel-TV	160 592	155 232
Fastighetsskatt	174 770	170 425
Summa	487 902	460 020

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 903	3 291
Tele- och datakommunikation	6 938	11 705
Juridiska åtgärder	0	12 250
Inkassokostnader	2 481	5 926
Revisionsarvoden extern revisor	49 375	14 175
Revisionsarvoden internrevisor	5 730	0
Fritids och trivselkostnader	1 909	0
Föreningskostnader	54 337	6 904
Förvaltningsarvode enl avtal	152 911	146 690
Överlåtelsekostnad	21 207	9 190
Pantsättningskostnad	16 620	4 725
Övriga förvaltningsarvoden	24 500	0
Korttidsinventarier	9 410	0
Administration	14 957	5 341
Konsultkostnader	15 156	13 002
Bostadsrätterna Sverige	0	16 020
Summa	381 434	249 219

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	131 875
Arbetsgivaravgifter	45 000	37 947
Summa	188 250	169 822

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	819 791	683 702
Dröjsmålsränta	149	0
Summa	819 940	683 702

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 292 509	99 292 509
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 292 509	99 292 509
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 461 620	-13 601 256
Årets avskrivning	-860 364	-860 364
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 321 984	-14 461 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 970 525	84 830 889
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 564	80 564
Inköp	50 921	0
Utgående anskaffningsvärde	131 485	80 564
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-80 564	-80 564
Avskrivningar	-5 350	0
Utgående avskrivning	-85 914	-80 564
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 571	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	99 471	82 206
Transaktionskonto	3 279 383	2 585 393
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	4 449 154	3 735 773

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	41 150	0
Förutbet försäkr premier	39 321	34 559
Förutbet kabel-TV	40 714	40 148
Summa	121 185	74 707

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2026-11-25	2,70 %	2 350 000	2 650 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	3,25 %	5 820 000	5 940 000
Stadshypotek AB	2026-07-30	0,74 %	4 240 000	4 320 000
SEB	2025-12-28	3,14 %	4 342 900	4 622 900
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,03 %	3 525 000	3 625 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	2,95 %	5 543 588	5 602 252
Stadshypotek AB	2025-04-29	3,27 %	2 356 950	2 456 950
Summa			28 178 438	29 217 102
Varav kortfristig del			21 968 438	21 452 102

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 985 118 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 093	11 827
Uppl kostn el	22 875	26 276
Uppl kostnad Värme	107 844	117 989
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	85 134	86 830
Uppl kostn vatten	46 290	27 747
Uppl kostnad Sophämtning	13 439	0
Uppl kostnad arvoden	69 606	69 604
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 622	21 870
Förutbet hyror/avgifter	564 823	550 073
Summa	961 726	912 216

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 765 000	50 765 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen kommer att påbörja upphandling av målning fasader. Styrelsen kommer även att se över andra åtgärder som kan göras i samband med målningen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anna Nicklin
Styrelseledamot

Elisabeth Friberg
Styrelseledamot

Håkan Karlsson
Styrelseledamot

Johan Ersson
Styrelseledamot

Lars Petersson
Styrelseledamot

Mikael Saura
Ordförande

Roberto Bastiancich
Vice Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Susanne Andersson
Extern revisor

Ordinarie
Tommy Nordkil
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 11:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 16:19

DOCUMENT ID:

r1-NZ0nu-gg

ENVELOPE ID:

BJVbRn_Wgg-r1-NZ0nu-gg

DOCUMENT NAME:

Brf Lyftkranen, 769607-7952 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

f2d655cbdef317a475fdb649b7b818a95d6d9b23d64d74
b1908489e4c5e19feecb185499e1ac85e9c414e2ef126e
12db427c94ee529c1ee7c0c342676d931ea1

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERTO BASTIANCICH robasti68@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:31 19.05.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.21.130
2. BENGT ERIK JOHAN ERS SON johanersson73@gmail.co m	 Signed Authenticated	19.05.2025 18:57 19.05.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.64.162
3. LARS OLOF PETERSSON lars.peterson@outlook.co m	 Signed Authenticated	19.05.2025 19:11 19.05.2025 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.4.35
4. Dan Håkan Karlsson dh.karlsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 08:23 20.05.2025 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.129.100
5. MIKAEL SAURA mikael.saura@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:14 19.05.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.173
6. ANNA NICKLIN annakatarinalsn@hotmail. com	 Signed Authenticated	21.05.2025 15:46 21.05.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.179
7. Elisabeth Friberg elisabeth@dac-ab.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:35 21.05.2025 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.5.89
8. Leif Tommy Nordkil tommy.nordkil@gmail.co m	 Signed Authenticated	22.05.2025 12:20 21.05.2025 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.14.12
9. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON susanne.andersson@bore vision.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:06 23.05.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

 Attachments

No attachments related to this 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

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 2024.

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 2024 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. 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 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 2024 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 11:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.05.2025 16:19

DOCUMENT ID:

r1XN-Ch_Wxx

ENVELOPE ID:

HJgE-R3-el-r1XN-Ch_Wxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Lyftkranen.pdf

2 pages

SHA-512:

e74b5459102d3aac30921261bd6df4beff2f240170a89b
5dfa3ce2caaff2d9cc6e6c7cfe6db7475ee6b326453feab2
9f090174decd89a4e46abecabc357593f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Tommy Nordkil tommy.nordkil@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2025 00:42 21.05.2025 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.14.12
2. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON susanne.andersson@borevision.se	Signed Authenticated	23.05.2025 11:07 23.05.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

* 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

Attachments

No attachments related to this 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