

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Risken

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2012-04-25 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kommendantsängen GA:1. Föreningens andel är 44,2 procent. Samfälligheten förvaltar tvättstuga, gård samt soprum.

Styrelsen

Tobias Johan Victor Bornum	Ledamot
Farid Alexander Nikoukari	Ledamot
Bengt Melker Ohlsson	Ledamot
Martin Erik Palmqvist	Ledamot
Martin Rieman	Ledamot
Erik Olov Nilsson	Suppleant
Bror Peter Ludvig Rundberg	Suppleant
Pia Helen Ursten Rieman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Liebert
Christer Blomgren

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Christer Blomgren
Hans Pagander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 7:9	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

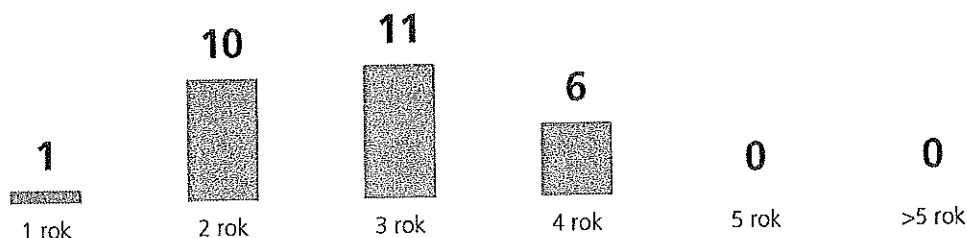
Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 750 m², varav 2 363 m² utgör lägenhetsyta och 387 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Föräldrakooperativ	220 m ²	2018-03-31
Restaurang	75 m ²	2017-05-31
Catering	52 m ²	2017-04-30
Hudvårdssalong	42 m ²	2018-04-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och ommålning av portar och fönster	2015	Kastellg/Risåsg
Renovering av puts och tegelfasad	2015	Kastellg
Renovering av balkonger	2015	
Renovering av köksuppgångar	2015	
Renovering av portgång och trapphus Kastellg 12B	2015	
Nybyggnation av innergården	2014	Nytt bjälklag samt höjning av gården
OVK	2014	
Inspektion av VA stammar	2014	
Renovering av trapphus Kastellg 12A	2013	
Renovering av trapphus Risåsg 5	2012	Renovering av trapphus inkl fönster
Byte av entréportar	2011	
Fläktbyte	2010	Byte av takfläktar
Balkongbygge	2009 - 2010	Byggnation av 12 st nya balkonger
Fuktisolering av husgrunden, mot gatan.	2005	
Målning av fönster	2002 - 2004	
Ommålning tak	2001	Renovering
Trapphus (köksuppgångar)	2001	
Renovering av balkonger	1996	
Omputsning av fasad	1977 - 1978	
Elstambyte	1977 - 1978	
Rörstambyte	1977 - 1978	
Nya balkonger	1977 - 1978	
Nytt gårdsbjälklag	1977 - 1978	Endast viss förstärkning
Omläggning av tak	1977 - 1978	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll och renovering av fönster mot gården	2016	
Underhåll av tak	2017	Akuta brister åtgärdade 2013
Renovering av hyreslägenhet	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabeltv	ComHem
Internet via fiberkabel	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstuga & Soprum	Brf Kastellet
Sotning	Christian Wilners Skorstensfejeri AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
El	Skellefteå Kraft
Renhållning/Snöskottning trottoar	Göteborgs kommun
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsförvaltning + trappstädning	RB Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

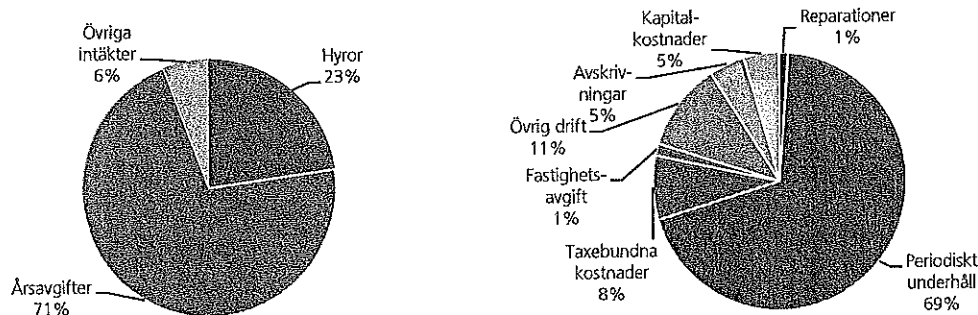
För att finansiera underhåll enligt UH planen togs nya lån upp under 2015.

Föreningen avser att sälja ett mindre vindsförråd (ca 40 kvm) på Risåsg 5 under 2016.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 183 892	1 124 452
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 821 484	1 808 397
Finansiella intäkter	404	3 363
Minskning kortfristiga fordringar	34 619	0
Balkongfond	2 796	7 177
Ökning av långfristiga skulder	1 299 000	4 428 000
Ökning av kortfristiga skulder	109 006	556 955
	3 267 309	6 803 891
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 915 905	1 633 119
Finansiella kostnader	191 506	229 450
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	3 879 638
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 244
	4 107 411	5 744 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 343 790	2 183 892
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-840 102	1 059 441

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Renovering av tegel och putsfasad.

Renovering och ommålning av portar och fönster mot Kastellgatan och Risåsgatan.

Renovering och ommålning av trapphus och portgång Kastellgatan 12B samt köksuppgångar.

Renovering av stora balkonger Kastellgatan.

Händelser efter året

Renovering av fönster mot gården sker 2016.

Uppdatera UH plan.

Förstudie till ett eventuellt vindsprojekt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	561	537	473
Hyror/m ² hyresrättsyta	938	957	958	964
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 695	5 131	3 211	3 211
Elkostnad/m ² totalyta	8	9	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	91	79	104	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	38	25	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	83	78	87
Soliditet (%)	59	64	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 485	-206	269	246
Nettoomsättning (tkr)	1 818	1 758	1 704	1 564

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 363 m² bostäder och 387 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-2 484 747
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	563 899
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	-2 220 848
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 360 644
att i ny räkning överförs	-860 204

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 818 051	1 758 397
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 433	50 000
Summa rörelseintäkter		1 821 484	1 808 397
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 834 809	-1 497 852
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 096	-135 267
Avskrivningar	Not 5	-199 224	-154 928
Summa rörelsekostnader		-4 115 129	-1 788 046
RÖRELSERESULTAT		-2 293 645	20 351
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		404	3 363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 506	-229 450
Summa finansiella poster		-191 102	-226 087
ÅRETS RESULTAT		-2 484 747	-205 737

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	33 766 323	33 965 548
Summa materiella anläggningstillgångar	33 766 323	33 965 548
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 8	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 769 123	33 968 348
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	165	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	1 397 500	2 275 487
Summa kortfristiga fordringar	1 397 665	2 275 487
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 052	4 952
Summa kassa och bank	8 052	4 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 405 718	2 280 439
SUMMA TILLGÅNGAR	35 174 841	36 248 787

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 9		
Medlemsinsatser		21 674 061	21 674 061
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 360 644	1 669 904
Balkongfond		9 973	7 177
Summa bundet eget kapital		23 044 678	23 351 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		263 899	160 375
Årets resultat		-2 484 747	-205 737
Summa fritt eget kapital		-2 220 849	-45 361
SUMMA EGET KAPITAL		20 823 829	23 305 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	13 036 000	11 833 000
Summa långfristiga skulder		13 036 000	11 833 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	96 000	0
Leverantörsskulder		887 269	769 492
Skatteskulder		123 880	122 956
Övriga skulder		9 405	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	198 458	217 558
Summa kortfristiga skulder		1 315 012	1 110 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 174 841	36 248 787
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	17 274 000	17 274 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år/100 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Portar	30 år	30 år
Balkonger	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 299 551	1 294 723
	Hyror bostäder	59 664	59 664
	Hyror lokaler	356 668	365 283
	Bredbandsintäkter	61 875	0
	Hysesrabatt	0	-2 222
	Vattenintäkter	8 260	8 260
	Värmeintäkter	31 972	32 644
	Öresutjämning	60	45
		1 818 051	1 758 397
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	3 433	50 000
		3 433	50 000

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 393	80 448
	Fastighetsskötsel beställning	869	3 955
	Snöröjning/sandning	2 663	0
	Städning entreprenad	83 294	85 485
	Sotning	0	19 302
	OVK Obi. Ventilationskontroll	0	30 256
	Gemensamma utrymmen	10 693	0
	Gård	8 466	9 390
	Serviceavtal	6 752	6 752
	Förbrukningsmateriel	6 166	8 360
	Brandskydd	2 811	1 497
		200 107	245 444
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	1 754	0
	Gemensamma utrymmen	10 863	15 431
	Tvättstuga	0	29 864
	Källare	5 308	0
	Entré/trapphus	2 180	1 451
	Lås	5 710	13 682
	VVS	0	39 811
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 874
	Ventilation	24 835	0
	Elinstallationer	0	10 048
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 482
	Mark/gård/utemiljö	0	2 087
	Vattenskada	0	43 671
		50 650	169 400
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	288 125	0
	Installationer	0	3 625
	Ventilation	60 709	0
	Huskropp utvändigt	2 631 311	0
	Mark/gård/utemiljö	0	605 635
		2 980 145	609 260
	Taxebundna kostnader		
	El	21 830	25 206
	Värme	249 744	216 294
	Vatten	69 666	104 573
	Sophämtning/renhållning	4 380	-33 432
	Grovsopor	1 106	0
		346 726	312 641
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 717	53 581
	Samfällighetsavgift	77 109	0
	Kabel-TV	25 676	32 090
	Bredband	58 375	13 860
		194 877	99 531
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 304	61 576
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 834 809	1 497 852

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 800	1 470
	Inkassering avgift/hyra	1 200	0
	Föreningskostnader	2 912	3 955
	Styrelseomkostnader	8 622	5 546
	Fritids- och trivselkostnader	466	1 566
	Förvaltningsarvode	49 118	47 892
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	5 315	19 256
	Konsultarvode	3 225	46 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	9 500
		81 096	135 267

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	147 215	102 919
	Förbättringar	52 009	52 009
		199 224	154 928

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 895 909	31 466 260
	Nyanskaffningar	0	4 429 649
	Utgående anskaffningsvärde	35 895 909	35 895 909
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 930 361	-1 775 433
	Årets avskrivningar enligt plan	-199 224	-154 928
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 129 585	-1 930 361
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 766 323	33 965 548
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 640 359	8 640 359
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 068 000	23 068 000
	Taxeringsvärde mark	22 482 000	22 482 000
		45 550 000	45 550 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 800 000	42 800 000
	Lokaler	2 750 000	2 750 000
		45 550 000	45 550 000

Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	61 763	61 578
	Klientmedel hos SBC	1 335 737	2 178 940
	Fordringar	0	34 969
		1 397 500	2 275 487

Not 8	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insans Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 9	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	21 665 596	0	0	21 665 596
	Upplåtelseavgifter	8 465	0	0	8 465
	Fond för yttre underhåll	1 360 644	300 000	-609 260	1 669 904
	Balkongfond	9 973	2 796	0	7 177
	S:a bundet eget kapital	23 044 678	302 796	-609 260	23 351 142
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	263 899	-300 000	403 523	160 375
	Årets resultat	-2 484 747	-2 484 747	205 737	-205 737
	S:a ansamlad förlust	-2 220 849	-2 784 747	609 260	-45 361
	S:a eget kapital	20 823 829	-2 481 951	0	23 305 781

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	1 669 904	1 524 404
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-609 260	-154 500
	Vid årets slut	1 360 644	1 669 904


Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors-ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
	Nordea		0	4 800 000
	Nordea	2,600 %	4 632 000	4 728 000
	Nordea	1,780 %	2 000 000	2 305 000
	Nordea	0,420 %	6 500 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		13 132 000	11 833 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 000	0
			13 036 000	11 833 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 652 000 kr.

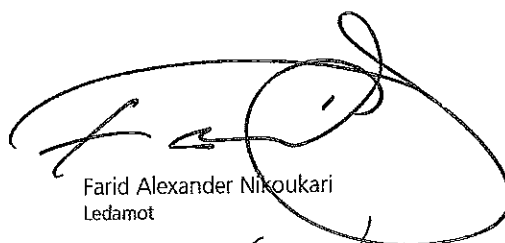
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	14 000	16 734
	Förutbetalda avgifter och hyror	184 458	200 824
		198 458	217 558

Styrelsens underskrifter

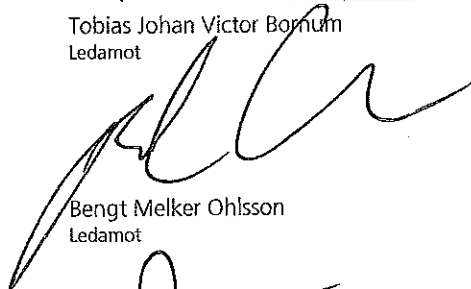
GÖTEBORG den 18 14 2016



Tobias Johan Victor Bornum
Ledamot



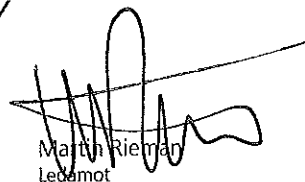
Farid Alexander Nikoukari
Ledamot



Bengt Melker Ohlsson
Ledamot

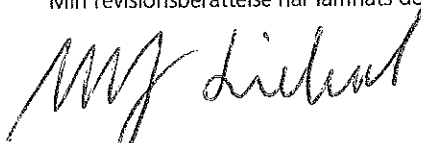


Martin Erik Palmqvist
Ledamot



Martin Riemann
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 15 2016



Ulf Liebert
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningssträmman i Bostadsrättsföreningen RISKEN

Org nr 716444-5319

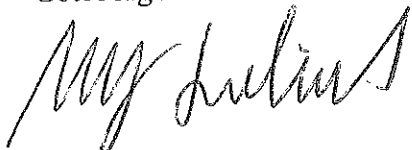
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen RISKEN för räkenskapsåret 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2016-05-19



Ulf Liebert