

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Risken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

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

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 7:9	2000	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

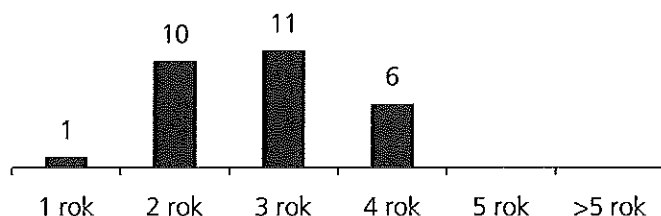
Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 750 m<sup>2</sup>, varav 2 363 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 387 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Omförhandlas under -14, nytt ff datum blir 16-09-30
Restaurang	75 m <sup>2</sup>	2014-05-31
Catering	52 m <sup>2</sup>	2014-04-30
Hudvårdssalong	42 m <sup>2</sup>	2015-04-30

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Trapphus (köksuppgångar)	2001	Renovering
Ommålning tak	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
Renovering av hyreslägenhet	2014	
Renovering av trapphus Kastellg 12B	2014	
Nybyggnation av innergården	2014	
Renovering av fönster	2015	
Renovering av fasad	2016	
Underhåll av tak	2017	Akuta brister åtgärdade 2013

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Multimediauttag via ComHem möjliggör bredbandsanslutning
Internet via fiberkabel	Bredbandsbolaget (fr o m 2014)
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 Fastighetservice AB

## Medlemmar

Medlemslägenheter: 27 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

## Styrelsen

Farid Nikoukari	Ordförande
Bengt Ohlsson	Kassör
Kenny Lundberg	Fastighetsansvarig
Erik Nilsson	Ledamot

Helena Stensson	Suppleant
Frida Wikström	Suppleant
Hans Pagander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Ulf Liebert	Ordinarie Intern
Christer Blomgren	Suppleant Intern

## Valberedning

Christer Blomgren	Sammankallande
-------------------	----------------

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-02.

Extra föreningsstämma hölls 2013-06-20. Extra stämma med anledning av anslutning till bredband via fiberkabel (Bredbandsbolaget).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renovering av trapphus Kastellgatan 12A

Planering för nybyggnation av innergården

Akuta brister på taket åtgärdade

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

#### Planerade aktiviteter 2014

- Nybyggnation av innergården
- Renovering av trapphus Kastellgatan 12B
- Renovering av hyreslägenhet (lgh 17)
- Försäljning av vindsförråd Risåsgatan 5 (ca 40kvm) för ombyggnad till bostad
- Bredband via fiberkabel (Bredbandsbolaget)

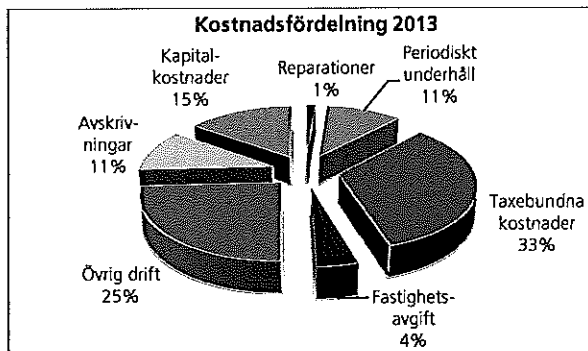
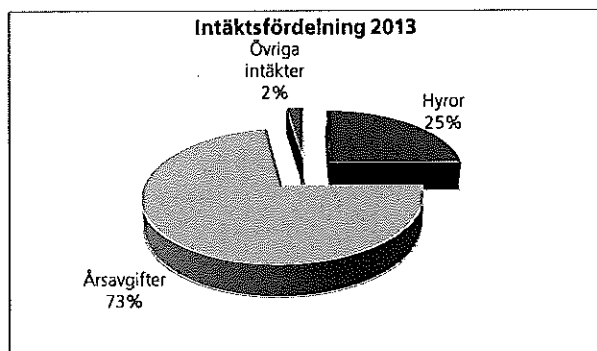
### Föreningens ekonomi

Föreningen har för avsikt att ta upp nya lån för att finansiera nybyggnationen av innergården

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 13 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 363 m<sup>2</sup> bostäder och 387 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	537	473	449	420
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	958	964	1 011	999
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 211	3 211	3 231	3 092
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	13	16	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	108	107	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	37	38	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	78	87	80	34

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	269 141
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	336 735
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>305 876</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	154 500
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>460 376</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 662 820	1 520 890
Övriga rörelseintäkter		40 931	46 224
		<b>1 703 751</b>	<b>1 567 114</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-218 464	-188 144
Reparationer		-18 936	-99 770
Periodiskt underhåll		-154 500	0
Taxebundna kostnader		-477 829	-455 429
Övriga driftskostnader		-52 025	-50 330
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-61 380	-66 060
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-83 043	-68 781
Avskrivningar		-154 928	-154 928
		<b>-1 221 105</b>	<b>-1 083 441</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>482 646</b>	<b>483 673</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 321	1 007
Räntekostnader		-214 826	-238 258
		<b>-213 505</b>	<b>-237 251</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>269 141</b>	<b>246 422</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	29 690 826
Pågående byggnation	Not 4	550 011
		<u>29 845 754</u>
		<b>30 240 837</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800
		<u>2 800</u>
		<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 243 637</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Övriga fordringar		1
Förutbetalda kostnader	Not 5	66 300
		0
		<u>28 003</u>
		<b>25 593</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		7 676
SBC klientmedel i SHB		1 116 776
		<u>971 333</u>
		<b>979 009</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 218 755</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 462 392</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		21 665 596	21 665 596
Upplåtelseavgifter		8 465	8 465
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 524 404	1 224 404
		<b>23 198 465</b>	<b>22 898 465</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		36 734	90 313
Årets resultat		269 141	246 422
		<b>305 875</b>	<b>336 734</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 504 340</b>	<b>23 235 199</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 405 000	7 405 000
		<b>7 405 000</b>	<b>7 405 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		116 257	199 313
Skatteskulder		127 440	66 060
Upplupna kostnader	Not 9	140 711	134 829
Förutbetalda avgifter och hyror		168 644	162 396
		<b>553 052</b>	<b>562 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 462 392</b>	<b>31 202 797</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 274 000	17 274 000
Varav i eget förvar		8 100 000	7 100 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %	0,5 %
Portar	3,33 %	3,33 %
Balkonger	3,33 %	3,33 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 237 668	1 091 094
Hysesintäkter	425 151	429 796
	<b>1 662 820</b>	<b>1 520 890</b>

Not 2	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	76 334	76 334
Fastighetsskötsel beställning	34 535	11 675
Städning entreprenad	81 106	80 912
Sotning	17 458	1 003
Gård	200	2 139
Serviceavtal	6 752	8 440
Förbrukningsmateriel	1 513	3 600
Brandskydd	566	4 042
	<b>218 464</b>	<b>188 144</b>

<b>Reparationer</b>		
Lokaler	9 438	0
Tvättstuga	814	0
Entré/trapphus	450	4 009
Lås	0	2 063
Ventilation	0	51 248
Elinstallationer	0	1 258
Tak	6 406	0
Fönster	0	32 119
Skador/klotter/skadegörelse	1 828	9 073
	<b>18 936</b>	<b>99 770</b>

<b>Not 2, fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	154 500	0
	<b>154 500</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	41 506	36 425
Värme	284 698	297 094
Vatten	69 823	100 902
Sophämtning/renhållning	81 802	21 008
	<b>477 829</b>	<b>455 429</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	26 377	24 798
Kabel-TV	25 648	25 532
	<b>52 025</b>	<b>50 330</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 380</b>	<b>66 060</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	2 301	2 470
Inkassering avgift/hyra	600	0
Föreningskostnader	4 024	142
Styrelseomkostnader	5 104	6 047
Fritids och Trivselkostnader	0	967
Förvaltningsarvode	46 760	49 500
Förvaltningsarvoden övriga	6 626	0
Administration	2 114	5 125
Konsultarvode	10 984	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	<b>83 043</b>	<b>68 781</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	102 919	102 919
Förbättringar	52 009	52 009
	<b>154 928</b>	<b>154 928</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 221 105</b>	<b>1 083 441</b>

<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	31 466 260	31 466 260
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 466 260</b>	<b>31 466 260</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 620 506	-1 465 578
Årets avskrivningar enligt plan	-154 928	-154 928
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 775 433</b>	<b>-1 620 506</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>29 690 826</b>	<b>29 845 754</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 640 359	8 640 359
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 068 000	21 702 000
Taxeringsvärde mark	22 482 000	17 682 000
	<b>45 550 000</b>	<b>39 384 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	42 800 000	36 600 000
Lokaler	2 750 000	2 784 000
	<b>45 550 000</b>	<b>39 384 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	550 011	349 641
	<b>550 011</b>	<b>349 641</b>
<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	21 585	19 182
Kabel-TV	6 418	6 411
	<b>28 003</b>	<b>25 593</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	21 665 596	0	0	21 665 596
Upplåtelseavgifter	8 465	0	0	8 465
Fond för yttre underhåll	1 524 404	300 000	0	1 224 404
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 198 465</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>22 898 465</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	36 734	-300 000	246 422	90 313
Årets resultat	269 141	269 141	-246 422	246 422
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>305 875</b>	<b>-30 859</b>	<b>0</b>	<b>336 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 504 340</b>	<b>269 141</b>	<b>0</b>	<b>23 235 199</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	1 224 404	1 342 422
Reservering enligt stadgar	300 000	200 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-318 018
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 524 404</b>	<b>1 224 404</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag rörligt
Nordea Hypotek	2,900 %	7 405 000	7 405 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 405 000</b>	<b>7 405 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>7 405 000</b>	<b>7 405 000</b>	

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	2 350	3 405
Värme	35 052	46 807
Vatten	5 418	8 018
Ränta	15 891	17 099
Samfälligheten Kommendantsängen	82 000	59 500
	<b>140 711</b>	<b>134 829</b>

GÖTEBORG den 15/3 2014

Farid Nikoukari  
Ordförande

Bengt Ohlsson  
Kassör

Kenny Lundberg  
Fastighetsansvarig

Erik Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2014

Ulf Liebert  
Intern revisor