

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Risken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 2005-02-17 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

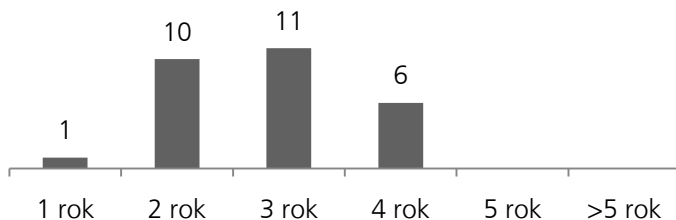
Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Föräldrakooperativ	220 kvm	2013-09-30
Restaurang	75 kvm	2014-05-31
Café	52 kvm	2014-04-30
Hudvårdssalong	42 kvm	2015-04-30

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2010-04-22.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Nytt gårdsbjälklag	1977 - 1978	endast viss förstärkning
Nya balkonger	1977 - 1978	
Omläggning av tak	1977 - 1978	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nybyggnation av gården	2013	ev endast renovering

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Multimediauttag via ComHem möjliggör bredbandsanslutning
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Daniela Eriksson	Ledamot
Farid Nikoukari	Ledamot
Harrieth Cederlöf	Ledamot
Erik Nilsson	Ledamot
Evelina Sandström	Ledamot

Per Olö	Suppleant
Frida Bohman	Suppleant
Hans Pagander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Liebert	Ordinarie Intern
Christer Blomgren	Suppleant Intern

Valberedning

Christer Blomgren	Sammanställande
-------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har renovering av trapphuset Risåsgatan 5 gjorts och vid samma tillfälle har trapphusets fönster renoverats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

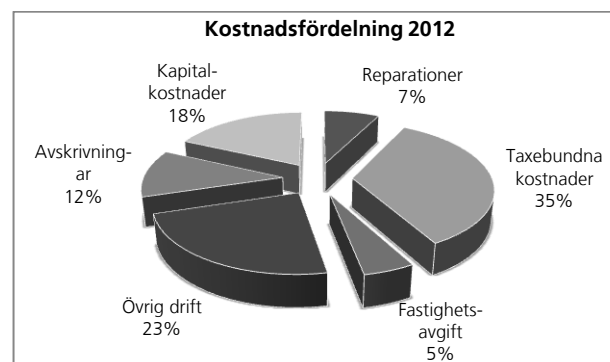
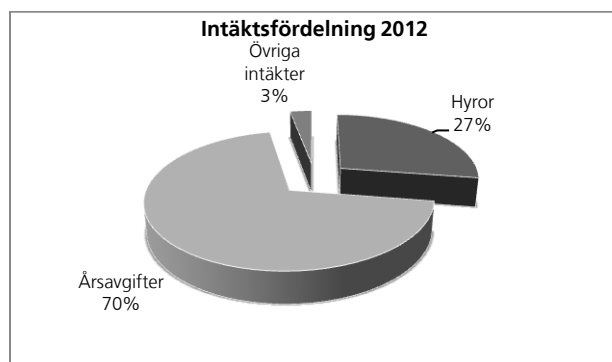
Trapphuset Kastellgatan 12A har renoverats under 2013. Här ingår dock inte fönstren i trapphuset.

Föreningen förbereder en nybyggnation (som innebär en höjning av gårdsytan) eller en renovering av gården.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 5,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	473	449	420	433
Hyror/kvm hyresrättsyta	964	1 011	999	1 001
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 211	3 231	3 092	3 170
Elkostnad/kvm totalyta	13	16	20	17
Värmekostnad/kvm totalyta	108	107	116	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	38	21	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	87	80	34	53

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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	246 422
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	290 313
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	336 735

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **336 735**

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 520 890	1 486 835
Övriga rörelseintäkter		46 224	70 218
		1 567 114	1 557 053
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-188 144	-208 786
Reparationer		-99 770	-211 323
Periodiskt underhåll		0	-318 018
Taxebundna kostnader		-455 429	-466 780
Övriga driftskostnader		-50 330	-47 188
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-66 060	-64 296
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-68 781	-69 193
Avskrivningar		-154 928	-146 903
		-1 083 441	-1 532 487
RÖRELSERESULTAT		483 673	24 566
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 007	770
Räntekostnader		-238 258	-219 322
		-237 251	-218 552
ÅRETS RESULTAT		246 422	-193 986

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	29 845 754	30 000 682
Pågående byggnation	349 641	175 942
	30 195 394	30 176 624
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 198 194	30 179 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1	0
Övriga fordringar	0	64 920
Förutbetalda kostnader	25 593	26 475
	25 594	91 395
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	7 676	7 580
SBC klientmedel i SHB	971 333	716 203
	979 009	723 783
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 004 603	815 178
SUMMA TILLGÅNGAR	31 202 797	30 994 602

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 665 596	21 665 596
Upplåtelseavgifter		8 465	8 465
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 224 404	1 342 422
		22 898 465	23 016 483
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		90 313	166 281
Årets resultat		246 422	-193 986
		336 734	-27 705
SUMMA EGET KAPITAL		23 235 199	22 988 778
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 405 000	7 270 000
		7 405 000	7 270 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	180 000
Leverantörsskulder		199 313	150 795
Skatteskulder		66 060	127 892
Upplupna kostnader	Not 9	134 829	128 137
Förutbetalda avgifter och hyror		162 396	149 000
		562 598	735 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 202 797	30 994 602
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	17 274 000	17 274 000
Varav i eget förvar		7 100 000	7 100 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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).

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 %	0,5 %
Balkonger	3,33 %	3,33 %
Portar	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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 091 094	1 035 912
Hysesintäkter	429 796	450 923
	1 520 890	1 486 835

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	76 334	65 232
Fastighetsskötsel enligt beställning	11 675	27 310
Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 342
Städning entreprenad	80 912	78 865
Sotning	1 003	17 045
Bevakning	0	-10 159
Gemensamma utrymmen	0	980
Gård	2 139	806
Serviceavtal	8 440	6 921
Förbrukningsmateriel	3 600	9 664
Brandskydd	4 042	3 781
	188 144	208 786

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	17 056
Tvättstuga	0	55 014
Entré/trapphus	4 009	2 096
Lås	2 063	29 111
Ventilation	51 248	53 041
Elinstallationer	1 258	6 073
Fönster	32 119	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 073	6 078
Vattenskada	0	42 854
	99 770	211 323

Not 2 fortsättning	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	244 018
Balkonger/altaner	0	74 000
	0	318 018
Taxebundna kostnader		
El	36 425	43 774
Värme	297 094	293 658
Vatten	100 902	104 585
Sophämtning/renhållning	21 008	24 764
	455 429	466 780
Övriga driftskostnader		
Försäkring	24 798	22 367
Kabel-TV	25 532	24 821
	50 330	47 188
Fastighetskatt/Kommunal avgift	66 060	64 296
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 470	0
Föreningskostnader	142	3 250
Styrelseomkostnader	6 047	4 823
Fritids och Trivselkostnader	967	1 198
Förvaltningsarvode	49 500	52 006
Administration	5 125	3 386
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	68 781	69 193
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	102 919	102 919
Förbättringar	52 009	43 984
	154 928	146 903
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 083 441	1 532 487

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 466 260	31 225 528
Nyanskaffningar	0	240 732
Utgående anskaffningsvärde	31 466 260	31 466 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 465 578	-1 318 675
Årets avskrivningar enligt plan	-154 928	-146 903
Utgående avskrivning enligt plan	-1 620 506	-1 465 578
Planenligt restvärde vid årets slut	29 845 754	30 000 682
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 640 359	8 640 359
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 702 000	21 702 000
Taxeringsvärde mark	17 682 000	17 682 000
	39 384 000	39 384 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	36 600 000	36 600 000
Lokaler	2 784 000	2 784 000
	39 384 000	39 384 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	349 641	175 942
	349 641	175 942
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	19 182	18 404
Kabel-TV	6 411	6 383
Serviceavtal	0	1 688
	25 593	26 475

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 665 596	0	0	21 665 596
Upplåtelseavgifter	8 465	0	0	8 465
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 224 404	200 000	-318 018	1 342 422
Summa bundet eget kapital	22 898 465	200 000	-318 018	23 016 483
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	90 313	-200 000	124 032	166 281
Årets resultat	246 422	246 422	193 986	-193 986
Summa fritt eget kapital	336 734	46 422	318 018	-27 705
Summa eget kapital	23 235 199	246 422	0	22 988 778

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 342 422	1 250 543
Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-318 018	-108 121
Vid årets slut	1 224 404	1 342 422

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån		0	6 950 000	
SEB BoLån		0	500 000	
Nordea Hypotek	3,026 %	7 405 000	0	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 405 000	7 450 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-180 000	
		7 405 000	7 270 000	

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 405	15 791
Värme	46 807	37 723
Vatten	8 018	51 240
Ränta	17 099	6 531
Tvättstuga	0	2 901
Fastighetskötsel, entreprenad	0	0
Sophämtning	0	13 952
Samfälligheten Kommendantsängen	59 500	0
	134 829	128 137

GÖTEBORG den / 2013

Harrieth Cederlöf
Ledamot

Daniela Eriksson
Ledamot

Farid Nikoukari
Ledamot

Erik Nilsson
Ledamot

Evelina Sandström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Ulf Liebert
Intern revisor