



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Risker

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Risken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 2016-08-01 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

Farid Alexander Nikoukari	Ordförande
Bengt Melker Ohlsson	Kassör
Linus Melander	Fastighetsansvarig
Amanda Lillieroth	Ledamot
Martin Rieman	Ledamot
Staffan Bonnier	Suppleant
Fredrik Smith	Suppleant
Pia Ursten Rieman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Simo Panas Ordinarie Intern  
Hans Pagander Suppleant Intern

### Valberedning

Christer Blomgren Sammankallande  
Hans Pagander

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kommendantsängen 7:9	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

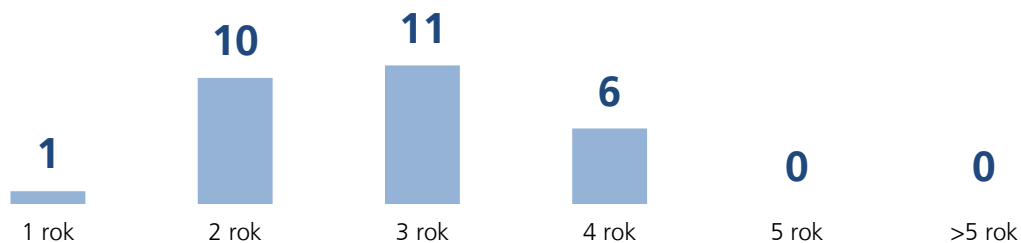
Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 750 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>	2019-09-30
Restaurang	75 m <sup>2</sup>	2020-05-31
Catering	52 m <sup>2</sup>	2019-12-31
Smyckesverkstad och försäljning		Fr o m mars 2017
Hundfrisör	42 m <sup>2</sup>	2020-06-30

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2018	uppdaterad av Ramböll
Renovering och ommålning av fönster	2018	Fönster mot gården
Nya entrédörrar mot gården	2017	Byte av 3 st entrédörrar
Renovering av kakelugnar/rökgångar	2017	6 st medlemmar har renoverat sina kakelugnar och rökgångar
Byte av balkongräcken	2016 - 2017	8 st medlemmar har bytt till nya balkongräcken i smide mot Kastellg.
Renovering av fd. cateringlokalen	2016 - 2017	Ny el och ventilation samt nytt golv och ommålning
Renovering och ommålning av portar och fönster	2015	Kastellg./Risåsg.
Renovering av puts och tegelfasad	2015	
Renovering av portgång och trapphus Kastellg 12B	2015	
Renovering av balkonger	2015	Kastellg
Renovering av köksuppgångar	2015	
OVK	2014	
Nybyggnation av innergården	2014	Nytt bjälklag samt höjning av gården
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
Energideklaration	2008	utförd av Ramböll
Fuktisolering av husgrunden, mot gatan.	2005	
Målning av fönster	2002 - 2004	
Ommålning tak	2001	
Trapphus (köksuppgångar)	2001	Renovering
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
Inspektion av VA stammar	2019	Enl. UH plan
Avsluta fönstermålning	2019	Enl. UH plan
OVK	2019	Enl. UH plan
Omslipning av mosaikgolv	2019	Enl. UH plan
Gångbryggor på tak	2019	



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Internet via fiberkabel	Bredbandsbolaget
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstuga & Soprum	Brf Kastellet via servitut
Sotning	Gösab Sotning AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
El	Skellefteå Kraft
Renhållning/Snöskottning trottoar	Göteborgs kommun
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsförvaltning + trappstädning	RB Fastighetsservice AB
Serviceavtal ventilation	Ventilationskontroll
Serviceavtal VVS	Cleanpipe

## Övrig information

Se föreningens hemsida [www.brfrisken.se](http://www.brfrisken.se) för mer information.

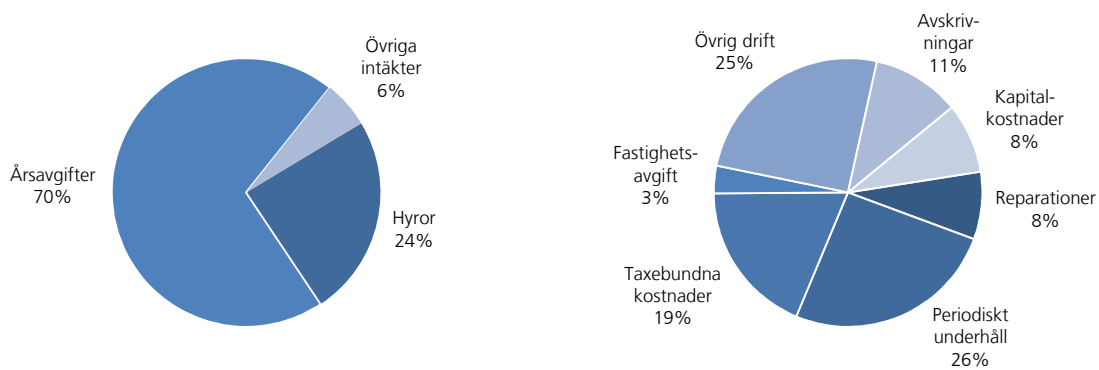
## Föreningens ekonomi

Föreningen planerar att under 2019 sälja förenings hyreslägenhet vilket kommer att ge ett avsevärt positivt bidrag till föreningens redan stabila ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 162 548</b>	<b>1 085 480</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 854 212	1 852 142
Finansiella intäkter	337	333
Minskning kortfristiga fordringar	13 585	42 102
Medlemsinsatser	680 000	0
Balkongfond	2 915	2 832
Kapitaltillskott	5 086	322 881
Ökning av kortfristiga skulder	17 941	0
	<b>2 574 075</b>	<b>2 220 289</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 613 592	1 196 926
Finansiella kostnader	168 826	233 912
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	318 450
Minskning av långfristiga skulder	96 000	96 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	297 933
	<b>1 878 418</b>	<b>2 143 221</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 858 205</b>	<b>1 162 548</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>695 658</b>	<b>77 068</b>

\*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 1 337 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 räkenskapsåret

Fönstren mot gården har målats enligt UH plan.

## 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: 44  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	564	564	564	564
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 013	994	927	938
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 570	5 611	5 653	5 695
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	10	12	8
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	94	99	91
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	24	42	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	61	85	66	70
Soliditet (%)	63	62	61	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-141	215	251	-2 485
Nettoomsättning (tkr)	1 845	1 840	1 805	1 818

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

## Förändringar 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	22 345 596	680 000	0	21 665 596
Upplåtelseavgifter	8 465	0	0	8 465
Kapitaltillskott	327 966	5 085	0	322 881
Fond för yttre underhåll	561 361	300 000	-206 301	467 662
Balkongfond	18 087	2 915	0	15 172
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 261 475</b>	<b>988 000</b>	<b>-206 301</b>	<b>22 479 776</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-955 716	-300 000	420 836	-1 076 553
Årets resultat	-140 596	-140 596	-214 535	214 535
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 096 313</b>	<b>-440 596</b>	<b>206 301</b>	<b>-862 017</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 165 163</b>	<b>547 404</b>	<b>0</b>	<b>21 617 758</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-140 596
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-655 716
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 096 312</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

512 724
<b>-583 588</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 844 798	1 840 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 414	12 079
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 854 212</b>	<b>1 852 142</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 503 588	-1 111 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 004	-85 055
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-212 727	-207 101
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 826 319</b>	<b>-1 404 027</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>27 893</b>	<b>448 115</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		337	333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 826	-233 912
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 489</b>	<b>-233 579</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-140 596</b>	<b>214 535</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-140 596</b>	<b>214 535</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 7</span>	33 465 721	33 678 448
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>33 465 721</b>	<b>33 678 448</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 8</span>	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>33 468 521</b>	<b>33 681 248</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 403	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 854 813	1 174 844
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 857 216</b>	<b>1 174 844</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	7 752	8 052
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 752</b>	<b>8 052</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 864 969</b>	<b>1 182 896</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>35 333 490</b>	<b>34 864 144</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 354 061	21 674 061
Kapitaltillskott		327 966	322 881
Fond för yttre underhåll	Not 10	561 361	467 662
Balkongfond		18 087	15 172
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 261 475</b>	<b>22 479 776</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-955 716	-1 076 553
Årets resultat		-140 596	214 535
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 096 313</b>	<b>-862 017</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 165 163</b>	<b>21 617 758</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 314 400	12 844 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 314 400</b>	<b>12 844 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 529 600	96 000
Leverantörsskulder		69 664	42 311
Skatteskulder		65 206	64 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	189 457	199 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 853 927</b>	<b>402 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 333 490</b>	<b>34 864 144</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år/100 år	200 år/100 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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 299 551	1 299 551
Hyror bostäder	59 664	59 664
Hyror lokaler	389 967	381 732
Bredbandsintäkter	53 460	53 460
Vattenintäkter	9 436	8 848
Värmeintäkter	32 686	32 665
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 099
Öresutjämning	34	43
	<b>1 844 798</b>	<b>1 840 063</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	5 331	9 009
Övriga intäkter	4 083	3 070
	<b>9 414</b>	<b>12 079</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 620	85 620
	Fastighetsskötsel beställning	11 134	8 831
	Fastighetsskötsel gård beställning	763	0
	Städning entreprenad	90 994	90 994
	Sotning	4 512	6 431
	Gemensamma utrymmen	1 626	447
	Gård	3 398	4 217
	Serviceavtal	6 752	6 752
	Förbrukningsmateriel	4 369	2 009
	Brandskydd	0	7 445
		<b>209 166</b>	<b>212 746</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	1 350	0
	Förskola	2 488	0
	Källare	0	10 591
	Entré/trapphus	9 185	5 618
	Lås	2 467	11 926
	VVS	82 038	21 786
	Ventilation	12 228	0
	Elinstallationer	10 585	14 108
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 338	16 832
	Hiss	33 118	0
		<b>162 796</b>	<b>80 861</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	7 125	0
	Förskola	0	140 651
	Vind	18 000	0
	Entré/trapphus	0	65 650
	Fasad	73 500	0
	Fönster	414 099	0
		<b>512 724</b>	<b>206 301</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 677	27 303
	Värme	271 167	258 767
	Vatten	62 973	65 902
	Sophämtning/renhållning	6 762	6 651
	Grovsopor	3 342	0
		<b>370 921</b>	<b>358 623</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 954	36 147
	Samfällighetsavgift	70 301	76 329
	Bredband	74 520	76 275
		<b>182 775</b>	<b>188 751</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 206</b>	<b>64 590</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 503 588</b>	<b>1 111 871</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 532	2 951
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 275
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	7 025	5 955
	Styrelseomkostnader	7 915	10 651
	Fritids- och trivselkostnader	674	1 476
	Förvaltningsarvode	54 516	52 540
	Administration	3 178	2 907
	Konsultarvode	28 188	2 550
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		<b>110 004</b>	<b>85 055</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	147 215	147 215
	Förbättringar	65 512	59 886
		<b>212 727</b>	<b>207 101</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 214 359	35 895 909
	Nyanskaffningar	0	318 450
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 214 359</b>	<b>36 214 359</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 535 910	-2 328 809
	Årets avskrivningar enligt plan	-212 727	-207 101
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 748 637</b>	<b>-2 535 910</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>33 465 721</b>	<b>33 678 448</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 640 359	8 640 359
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 516 000	25 516 000
	Taxeringsvärde mark	37 861 000	37 861 000
		<b>63 377 000</b>	<b>63 377 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	60 600 000	60 600 000
	Lokaler	2 777 000	2 777 000
		<b>63 377 000</b>	<b>63 377 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	1 850 453	1 154 495
	Fordringar	4 360	20 348
		<b>1 854 813</b>	<b>1 174 844</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	467 662	300 000
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-206 301	-132 338
	<b>Vid årets slut</b>	<b>561 361</b>	<b>467 662</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,890 %	4 344 000	4 440 000	2019-03-21
	Nordea	1,780 %	2 000 000	2 000 000	2020-11-18
	Nordea	1,600 %	3 250 000	3 250 000	2021-11-17
	Nordea	0,900 %	3 250 000	3 250 000	2019-11-13
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 844 000</b>	<b>12 940 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 529 600	-96 000	
			<b>8 314 400</b>	<b>12 844 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 364 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 274 000	17 274 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	9 981	17 458
	Avgifter och hyror	179 476	182 027
	Upplupna kostnader	0	0
		<b>189 457</b>	<b>199 485</b>



**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

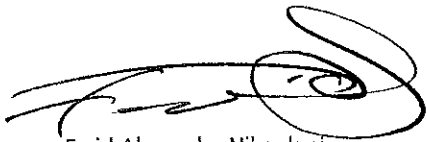
Inga större underhållsarbeten planerade.

---

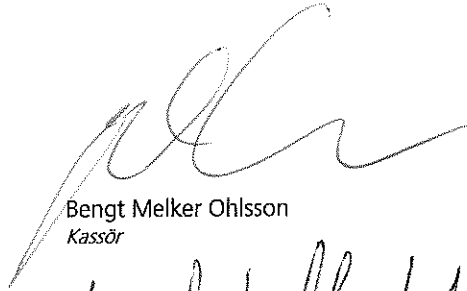
Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 29 / 4 2019



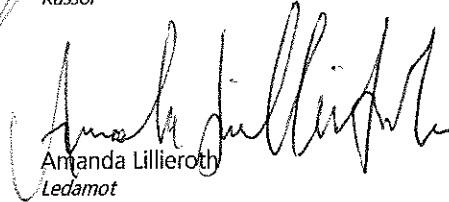
Farid Alexander Nikoukari  
*Ordförande*




Bengt Melker Ohlsson  
*Kassör*



Linus Melander  
*Fastighetsansvarig*



Ananda Lillieroth  
*Ledamot*



Martin Riemann  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2019



Simo Panas  
*Intern revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen RISKEN

Org.nr: 716444-5319

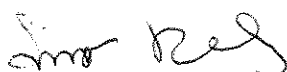
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen RISKEN för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har 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 bostadsrättslaget 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 14/5-2019



Simo Panas