

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Risken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- 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
Erik Olov Nilsson	Ledamot
Bengt Melker Ohlsson	Ledamot
Martin Rieman	Ledamot

Georg Gunnar Anserius	Suppleant
Katja Lydia Teres Björklund	Suppleant
Pia Helen Ursten Rieman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Liebert Ordinarie Intern
Christer Blomgren Suppleant Intern

Valberedning

Christer Blomgren Sammankallande
Hans Pagander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-14.

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

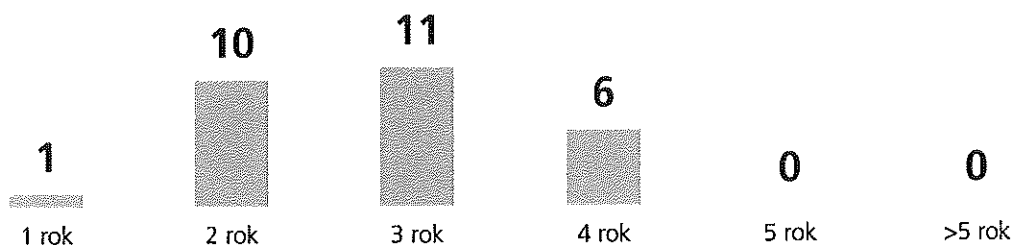
Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 750 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	T o m okt 2016
Smyckesverkstad och försäljning		Fr o m mars 2017
Hudvårdssalong	42 m ²	2018-04-30

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
Renovering av fd cateringlokalen	2016 - 2017	Ny el och ventilation samt nytt golv och ommålning
Byte av balkongräcken	2016 - 2017	8 st nya balkongräcken i smide mot Kastellg
Renovering och ommålning av portar och fönster	2015	Kastellg/Risåsg
Renovering av puts och tegelfasad	2015	
Renovering av balkonger	2015	Kastellg
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	
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
Byte av dörrar mot gården	2017	Enl UH plan
Underhåll och renovering av fönster mot gården	2017	Enl UH plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabeltv	ComHem fr.o.m. jan 2017 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

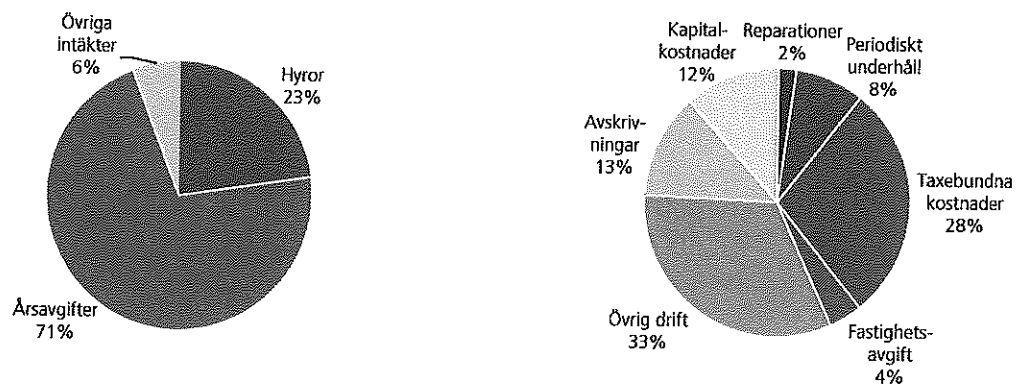
Föreningens ekonomi

Planerad försäljningen av ett mindre vindsförråd (34 kvm) ger ett positivt bidrag till föreningens ekonomi för 2017.

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 343 790	2 183 892
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 816 935	1 821 484
Finansiella intäkter	71	404
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 619
Balkongfond	2 367	2 796
Ökning av långfristiga skulder	0	1 299 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	109 006
	1 819 373	3 267 309
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 184 102	3 915 905
Finansiella kostnader	182 366	191 506
Ökning av kortfristiga fordringar	522	0
Minskning av långfristiga skulder	96 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	614 693	0
	2 077 683	4 107 411
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 085 480	1 343 790
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-258 310	-840 102

*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 1 268 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

Renovering av hyreslokal (fd cateringlokal).

Nya balkongräcken mot Kastellgatan.

Uppdatering av UH plan.

Förstudie till ett eventuellt vindsprojekt har utförts av Rotpartner.

Fasadbelysning längs med Kastell- och Risåsgatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 5 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: 8 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	564	561	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	927	938	957	958
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 653	5 695	5 131	3 211
Elkostnad/m ² totalyta	12	8	9	15
Värmekostnad/m ² totalyta	99	91	79	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	25	38	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	70	83	78
Soliditet (%)	61	59	64	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	251	-2 485	-206	269
Nettoomsättning (tkr)	1 805	1 818	1 758	1 704

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

Förändringar 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	300 000	300 000	-1 360 644	1 360 644
Balkongfond	12 340	2 367	0	9 973
S:a bundet eget kapital	21 986 401	302 367	-1 360 644	23 044 678
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 160 205	-300 000	-1 124 103	263 899
Årets resultat	251 314	251 314	2 484 747	-2 484 747
S:a ansamlad förlust	-908 891	-48 686	1 360 644	-2 220 849
S:a eget kapital	21 077 510	253 681	0	20 823 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	251 314
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-860 204
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
summa balanserat resultat	-908 890

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

132 338
-776 552

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 805 430	1 818 051
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 505	3 433
Summa rörelseintäkter		1 816 935	1 821 484
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-999 001	-3 834 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 101	-81 096
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-199 224	-199 224
Summa rörelsekostnader		-1 383 326	-4 115 129
RÖRELSERESULTAT		433 609	-2 293 645
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 366	-191 506
Summa finansiella poster		-182 295	-191 102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		251 314	-2 484 747
ÅRETS RESULTAT		251 314	-2 484 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	33 567 099	33 766 323
Summa materiella anläggningstillgångar		33 567 099	33 766 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 569 899	33 769 123
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	165
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 139 878	1 397 500
Summa kortfristiga fordringar		1 139 878	1 397 665
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 052	8 052
Summa kassa och bank		8 052	8 052
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 147 930	1 405 718
SUMMA TILLGÅNGAR		34 717 829	35 174 841

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 674 061	21 674 061
Fond för yttre underhåll	Not 10	300 000	1 360 644
Balkongfond		12 340	9 973
Summa bundet eget kapital		21 986 401	23 044 678
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 160 205	263 899
Årets resultat		251 314	-2 484 747
Summa fritt eget kapital		-908 891	-2 220 849
SUMMA EGET KAPITAL		21 077 510	20 823 829
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 940 000	13 036 000
Summa långfristiga skulder		12 940 000	13 036 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	96 000	96 000
Leverantörsskulder		198 220	887 269
Skatteskulder		125 578	123 880
Övriga skulder		0	9 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	280 521	198 458
Summa kortfristiga skulder		700 319	1 315 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 717 829	35 174 841

Tilläggsupplysningar

Belopp 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.

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	2016	2015
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	2016	2015
Årsavgifter	1 299 551	1 299 551
Hyror bostäder	59 664	59 664
Hyror lokaler	351 801	356 668
Bredbandsintäkter	53 460	61 875
Vattenintäkter	8 260	8 260
Värmeintäkter	32 644	31 972
Öresutjämning	49	60
	1 805 430	1 818 051

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Övriga intäkter	11 505	3 433
	11 505	3 433

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 369	78 393
	Fastighetsskötsel beställning	7 586	869
	Snöröjning/sandning	0	2 663
	Städning entreprenad	90 994	83 294
	Gemensamma utrymmen	7 684	10 693
	Gård	1 526	8 466
	Serviceavtal	6 752	6 752
	Förbrukningsmateriel	3 791	6 166
	Brandskydd	4 850	2 811
		215 551	200 107
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	1 754
	Gemensamma utrymmen	0	10 863
	Tvättstuga	12 322	0
	Källare	0	5 308
	Entré/trapphus	0	2 180
	Lås	0	5 710
	Ventilation	3 881	24 835
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 237	0
	Tak	6 563	0
	Fasad	1 600	0
	Balkonger/altaner	4 430	0
		33 033	50 650
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	50 500	0
	Entré/trapphus	0	288 125
	Ventilation	46 495	60 709
	Elinstallationer	35 343	0
	Huskropp utvändigt	0	2 631 311
		132 338	2 980 145
	Taxebundna kostnader		
	El	33 296	21 830
	Värme	272 483	249 744
	Vatten	114 848	69 666
	Sophämtning/renhållning	20 848	4 380
	Grovsopor	5 158	1 106
		446 632	346 726
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 342	33 717
	Samfällighetsavgift	0	77 109
	Kabel-TV	19 371	25 676
	Bredband	53 460	58 375
		108 173	194 877
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 274	62 304
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	999 001	3 834 809

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 450	1 800
	Inkassering avgift/hyra	850	1 200
	Föreningskostnader	2 686	2 912
	Styrelseomkostnader	4 542	8 622
	Fritids- och trivselkostnader	820	466
	Förvaltningsarvode	51 131	49 118
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	2 275	5 315
	Konsultarvode	115 597	3 225
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		185 101	81 096
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	147 215	147 215
	Förbättringar	52 009	52 009
		199 224	199 224
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 895 909	35 895 909
	Utgående anskaffningsvärde	35 895 909	35 895 909
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 129 585	-1 930 361
	Årets avskrivningar enligt plan	-199 224	-199 224
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 328 809	-2 129 585
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 567 099	33 766 323
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 640 359	8 640 359
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 516 000	23 068 000
	Taxeringsvärde mark	37 861 000	22 482 000
		63 377 000	45 550 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 600 000	42 800 000
	Lokaler	2 777 000	2 750 000
		63 377 000	45 550 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattkonto	62 450	61 763
	Klientmedel hos SBC	1 077 428	1 335 737
		1 139 878	1 397 500

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 360 644	1 669 904
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-1 360 644	-609 260
	Vid årets slut	300 000	1 360 644

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,600 %	4 536 000	4 632 000	2018-03-21
Nordea		0	6 500 000	
Nordea	1,780 %	2 000 000	2 000 000	2020-11-18
Nordea	1,600 %	3 250 000	0	2021-11-17
Nordea	0,900 %	3 250 000	0	2019-11-13
	Summa skulder till kreditinstitut	13 036 000	13 132 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-96 000	-96 000	
		12 940 000	13 036 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 556 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 274 000	17 274 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fönster mot gården sker 2017.

Byte av dörrar mot gården sker 2017.

Försäljning av mindre vindsförråd (34 kvm) planeras 2017.

Ny hyresgäst (Four Sweden) i fd cateringlokalen fr o m Mars 2017. Ny verksamhet omfattar tillverkning samt försäljning av smycken.


Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	17 483	14 000
	Upplupna kostnader	88 315	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	174 723	184 458
		280 521	198 458

Styrelsens underskrifter

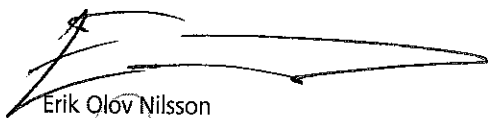
GÖTEBORG den 12 / 4 2017



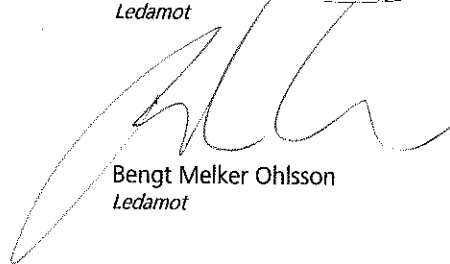
Tobias Johan Victor Bornum
Ledamot



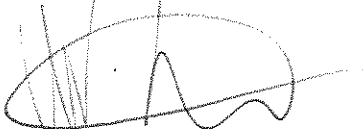
Farid Alexander Nikoukari
Ledamot



Erik Olov Nilsson
Ledamot



Bengt Melker Ohlsson
Ledamot



Martin Rieman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2017



Ulf Liebert
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningssträmman i Bostadsrättsföreningen RISKEN

Org nr 716444-5319

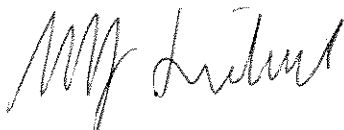
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen RISKEN för räkenskapsåret 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min 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 2017-04-27



Ulf Liebert