

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Risken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 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 har sitt säte i Göteborg.

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 samfälligheten förvaltar tvättstuga, gård samt soprum.

Styrelsen

Martin Rieman	Ordförande
Henrik Färnstrand	Kassör
Andréas Granath	Ledamot
Reneé Lafata	Ledamot

Anneli Stepanek	Suppleant
Pia Ursten Rieman	Suppleant
Yun (Cristina) Xu	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Simo Meir Panas	Ordinarie Intern
Christer Blomgren	Suppleant Intern

Valberedning

Christer Blomgren
Hans Pagander

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

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

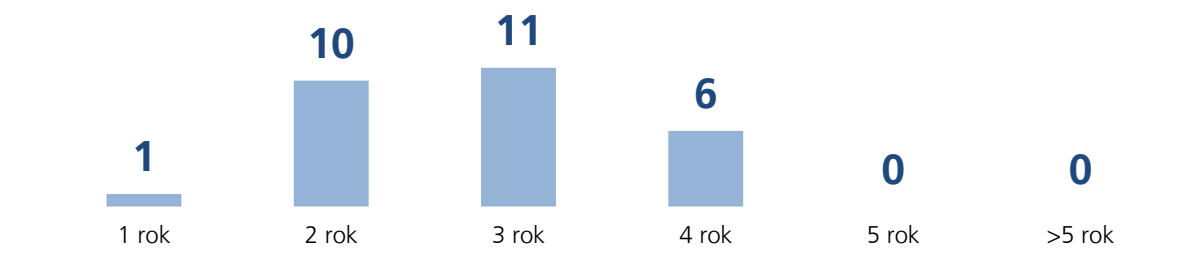
Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Föräldrakooperativ	220 m ²	2022-09-30
Restaurang	75 m ²	2023-05-31
Catering	52 m ²	2021-12-31
Smyckesverkstad och försäljning		
Hundfrisör	42 m ²	2023-06-30

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
Målning av trapphus och entréportar	2020	Del av försköningsprojektet
OVK	2020	Enl UH plan
Omslipning av mosaikgolv	2020	Enl UH plan
Nya postboxar	2020	Del av byte till säkerhetsdörrar
Uppgradering lampor trapphus	2020	Del av försköningsprojektet
Byte till säkerhetsdörrar	2020	Investering
Inspektion av VA stammar	2019	Enl UH plan
Kompletteringsmålning av fönster	2019	Avser lägenhetsfönster mot gatan samt innergården
Gångbryggor på tak	2019	
Renovering och ommålning av fönster	2018	Fönster mot gården
Energideklaration	2018	Uppdaterad av Ramböll
Nya entrédörrar mot gården	2017	Byte av 3 st entrédörrar
Renovering av kakelugnar/rökgångar	2017	6 st medlemmar har renoverat sina kakelugnar och rökgångar
Renovering av fd cateringlokalen	2016 - 2017	Ny el och ventilation samt nytt golv och ommålning
Byte av balkongräcken	2016 - 2017	8 st medlemmar har bytt till nya balkongräcken i smide mot Kastellg
Renovering av balkonger	2015	Kastellg
Renovering och ommålning av portar och fönster	2015	Kastellg / Risåsg
Renovering av köksuppgångar	2015	
Renovering av portgång och trapphus Kastellg 12B	2015	
Renovering av puts och tegelfasad	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 entreportar	2011	
Fläktbyte	2010	Byte av takfläktar
Balkongbygge	2009 - 2010	Byggnation av 12 st nya balkonger utförd av Ramböll
Energideklaration	2008	
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
Målning av portal 12B	2021	Del av försköningsprojektet
Färgförsköning innergård	2021	Del av försköningsprojektet
Byte av fönster	2022	Enl UH plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabeltv	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

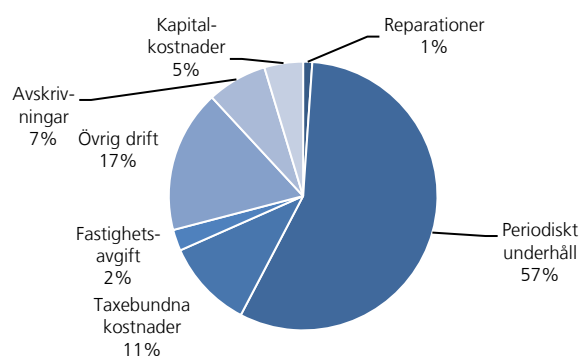
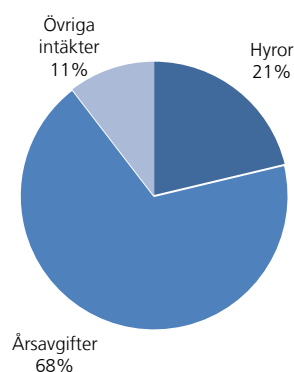
Föreningens ekonomi

Föreningen sålde under 2019 fastighetens sista hyreslägenhet vilket gav ett avsevärt positivt bidrag till föreningens redan mycket stabila ekonomi. Intäkten gav oss ett finansiellt utrymme att investera i fastigheten under 2020 utan hyreshöjningar. I slutet av 2020 togs ett nytt lån på 1 MSEK för att kunna slutföra våra investeringar i verksamheten utan hyreshöjningar. Nästa stora intäktsmöjlighet för föreningen är en exploatering av vår råvind.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 085 881	1 858 205
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 950 084	1 842 377
Finansiella intäkter	0	84
Minskning kortfristiga fordringar	65 206	0
Medlemsinsatser	0	3 330 675
Balkongfond	3 197	3 103
Ökning av långfristiga skulder	904 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	540 897
	2 922 487	5 717 136
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 652 714	1 810 553
Finansiella kostnader	139 903	146 062
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 674 868	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	60 846
Minskning av långfristiga skulder	0	2 472 000
Minskning av kortfristiga skulder	295 327	0
	4 762 812	4 489 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 173 336	3 085 881
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 912 545	1 227 676

*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 1 429 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

Händelser under 2020

- Godkänd OVK
- Godkänd 2:a handsuthyrning Simo Panas lght
- Godkänd 2:a handsuthyrning CG Sannes lght
- Underhåll enligt underhållsplan
- Försköningsprojektet:
 - Påbörjat målning av alla trappuppgångar
 - Slipning och polering av golv
 - Nya lister och dörrfoder
 - Nya postboxar och tidningsställ
 - Stuckatur på Risåsgatan och Kastellgatan 12A
 - Nya säkerhetsdörrar
 - Ny belysning trappuppgångar Risåsgatan, Kastellgatan 12A&B

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	578	573	564	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	934	943	1 013	994
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 890	4 498	5 570	5 611
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	83	90	99	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	23	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	53	61	85
Soliditet (%)	67	69	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 058	-327	-141	215
Nettoomsättning (tkr)	1 828	1 835	1 845	1 840

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	22 866 849	0	0	22 866 849
Upplåtelseavgifter	2 817 887	0	0	2 817 887
Kapitaltillskott	327 966	0	0	327 966
Fond för yttre underhåll	172 000	172 000	-498 637	498 637
Balkongfond	24 388	3 198	0	21 190
S:a bundet eget kapital	26 209 090	175 198	-498 637	26 532 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 033 833	-172 000	171 755	-1 033 589
Årets resultat	-1 058 453	-1 058 453	326 882	-326 882
S:a ansamlad förlust	-2 092 286	-1 230 453	498 637	-1 360 470
S:a eget kapital	24 116 804	-1 055 255	0	25 172 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 058 453
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-861 833
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 000
summa balanserat resultat	-2 092 286
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	450 000
att i ny räkning överförs	-1 642 286

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 827 879	1 834 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 205	7 836
Summa rörelseintäkter		1 950 084	1 842 377
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 570 434	-1 693 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 280	-116 619
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-215 920	-212 727
Summa rörelsekostnader		-2 868 634	-2 023 280
RÖRELSERESULTAT		-918 550	-180 904
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 903	-146 062
Summa finansiella poster		-139 903	-145 978
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 058 453	-326 882
ÅRETS RESULTAT		-1 058 453	-326 882

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,12	34 784 162	33 252 994
Summa materiella anläggningstillgångar	34 784 162	33 252 994
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 786 962	33 255 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 403	2 403
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 131 383	3 108 134
Summa kortfristiga fordringar	1 133 786	3 110 537
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	41 953	42 953
Summa kassa och bank	41 953	42 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 175 739	3 153 490
SUMMA TILLGÅNGAR	35 962 701	36 409 284

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 684 736	25 684 736
Kapitaltillskott		327 966	327 966
Fond för yttre underhåll	Not 10	172 000	498 637
Balkongfond		24 388	21 190
Summa bundet eget kapital		26 209 090	26 532 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 033 833	-1 033 589
Årets resultat		-1 058 453	-326 882
Summa fritt eget kapital		-2 092 286	-1 360 470
SUMMA EGET KAPITAL		24 116 804	25 172 059
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 930 000	6 500 000
Summa långfristiga skulder		4 930 000	6 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 346 000	3 872 000
Leverantörsskulder		290 009	525 849
Skatteskulder		77 212	140 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	202 676	198 413
Summa kortfristiga skulder		6 915 897	4 737 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 962 701	36 409 284

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200år/100 år	200 år/100 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Portar	-	30 år
Balkonger	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	50 år	-

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 331 783	1 320 413
Hyor bostäder	0	9 944
Hyor lokaler	414 914	408 934
Bredbandsintäkter	53 460	53 092
Hysesrabatt	-14 472	0
Vattenintäkter	9 436	9 436
Värmeintäkter	32 686	32 686
Öresutjämning	71	36
	1 827 879	1 834 541

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	5 427	0
Försäkringsersättning	108 310	0
Återbäring försäkringsbolag	4 232	3 660
Övriga intäkter	4 236	4 176
	122 205	7 836

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	110 921	76 793
	Fastighetsskötsel beställning	10 697	2 225
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 154	1 763
	Städning entreprenad	117 887	82 802
	Sotning	8 663	6 924
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	50 402
	Gemensamma utrymmen	19 981	816
	Gård	5 874	459
	Serviceavtal	5 064	6 752
	Förbrukningsmateriel	7 712	6 955
	Brandskydd	18 046	1 119
		307 997	237 009
	Reparationer		
	Lokaler	1 204	0
	Entré/trapphus	1 472	32 695
	Lås	0	3 665
	VVS	3 936	45 120
	Ventilation	2 823	91 914
	Elinstallationer	18 565	13 131
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 624	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 276	0
	Vattenskada	0	94 660
		32 900	281 185
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	294 378
	Källare	0	33 811
	Entré/trapphus	1 199 369	0
	VVS	0	57 005
	Ventilation	312 447	0
	Elinstallationer	140 000	0
	Tak	50 539	70 482
	Fönster	0	75 000
		1 702 355	530 676
	Taxebundna kostnader		
	El	23 436	25 746
	Värme	229 421	246 452
	Vatten	62 196	62 629
	Sophämtning/renhållning	7 878	7 171
		322 931	341 998
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 519	42 824
	Självrisk	0	22 700
	Samfällighetsavgift	0	81 056
	Bredband	74 520	80 730
		127 039	227 310
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 212	75 756
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 570 434	1 693 934

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	1 225
	Juridiska åtgärder	7 734	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hysesförluster	0	2 569
	Föreningskostnader	438	4 662
	Styrelseomkostnader	7 289	11 819
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 224
	Förvaltningsarvode	57 120	56 240
	Administration	4 046	30 652
	Konsultarvode	0	2 438
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		82 280	116 619
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	147 215	147 215
	Förbättringar	68 705	65 512
		215 920	212 727
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 214 359	36 214 359
	Nyanskaffningar	1 915 600	0
	Utrangering	-240 732	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 889 227	36 214 359
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 961 365	-2 748 637
	Årets avskrivningar enligt plan	-215 920	-212 727
	Minskade avskrivningar pga utrangering	72 220	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 105 065	-2 961 365
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 784 162	33 252 994
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 640 359	8 640 359
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 284 000	27 284 000
	Taxeringsvärde mark	49 436 000	49 436 000
		76 720 000	76 720 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	3 720 000	3 720 000
		76 720 000	76 720 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Aktiviteter 2021

- Slutförande målning av våra 5 trapphus samt portalen 12B
- Byte till säkerhetsdörr Anton Meynerth
- Innergårprojektet
- Stora vindsprojektet (framtagande av beslutsmaterial till årsstämman)
- Underhåll enligt underhållsplan
- Uppdatering underhållsplan
- Lägga långtidsbudget

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021

Martin Rieman
Ordförande

Henrik Färnstrand
Kassör

Andréas Granath
Ledamot

Reneé Lafata
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Simo Meir Panas
Intern revisor