
Årsredovisning

RB BRF TELESKOPET
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716408-8440

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF TELESKOPET
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Marita Åstrand Siggelkow	Ordförande	Stämman	2014
Zoran Radulovic	Vice ordförande	Stämman	2014
Tony Magoulas	Sekreterare	Stämman	2013
Adnan Dulancic	Ledamot	Stämman	2014
Alexandra Pettersson	Ledamot	Stämman	2013
Edith Jonsson	Ledamot	Stämman	2013
Björn Björklund	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter

Ibrahim Kravac		Stämman	2014
Mimis Ouzounis		Stämman	2013
Sonja Dos Santos Mota		Stämman	2014
Gitte Andersson	Styrelsesuppleant Riksbyggen		

Ordinarie revisorer

Bosse Undevi	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor
Eva Falkhede.

Revisorssuppleant

Elvis Dautovic		Stämman
----------------	--	---------

Valberedning

Kjell Lindström	Valberedning	Stämman
Max Schneider	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Alexandra Pettersson	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------------	-------------------	-----------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Bergsjön 17:2, 17:3 och 17:6 samt stadsägorna 767:214 och 767:215 i Bergsjön med adresserna Teleskopsgatan 4-12.

Föreningen har genomfört ombyggnad och allmän upprustning av dessa fastigheter som byggdes år 1967.

Lägenhetsfördelning:

1½ rok	2 rok	3 rok	4 rok
20	70	100	30

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Besöksparkeringar
95	199	24

Antal lägenheter: 220 st
Total bostadsarea: 15 550 kvm

Årets taxeringsvärde 74 292 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 74 292 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 831 tkr och planerat underhåll för 2038 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter har ägt rum enligt föreningens stadgar och upprättade av underhållsplan.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

- Målning av balkongfronter
- Renovering av tvättstuga i 4:an
- Plantering av nya häckar
- Fräschat upp grillplatsen
- Nya dörrar till sop-rum
- Målat om bastu och duschrum
- Nya utomhusarmaturer på stora parkeringen

Planerat underhåll inom 5 år:

- Hissar i samtliga hus
- Renovering tvättstuga i 10:an
- OVK-besiktning

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genomförda aktiviteter är.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 7 maj 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	13 834	13 730	13 750	13 646	12 987
Årets resultat	659	255	1 785	1 997	1 761
Resultat efter fondförändringar	156	671	2 898	3 498	3 157
Balansomslutning	84 552	84 053	84 007	81 617	80 916
Soliditet %	14%	14%	13%	12%	9%
Likviditet %	322%	325%	338%	374%	250%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,96%	0,98%	1,08%	1,08%	1,00%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	720	720	720	720	692
Bränsletillägg, kr / kvm	73	73	73	73	73
Ränta, kr / kvm	167	170	152	175	207
Underhållsfond, kr / kvm	471	440	466	396	302
Lån, kr / kvm	4316	4409	4444	4480	4515

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat om att höja avgifterna för bostäder, förråd, garage, p-platser och bränsle med 2%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Thyssen	Hissar
ComHem AB	Kabeltv
SOS-alarm	Jour utanför arbetstid
Controlla	P-automater
SBAB	Fastighetslån
B2 Bredband 2	Bredband och telefoni
Bellis blommor	Entréväxter
Cleanstep	Entrémattor

Ordförande har ordet

Så var det dags igen att göra en reflektion över året som gått. Att tillsammans med övriga styrelsemedlemmar arbeta för föreningen är både roligt och givande, men samtidigt kan det ibland vara krävande.

Arbetet med att förnygra och förbättra vårt grönområde fortsätter i den takt vår ekonomi tillåter. Som Ni säkert har lagt märke till har vi börjat byta ut häcken mellan hus nr 4 och hus nr 8, vi planerar att fortsätta hela vägen fram till hus nr 14 under året.

Vi har gjort en väl behövlig upprustning av grillplatsen bakom hus nr 10, med nya plattor vid själva grillplatsen, vi har även reparerat trappan där vi lagt ny asfalt, så nu är det lättare att ta sig upp till tennisbanan utan risk för att snubbla eller ramla. Vi har även börjat byta ut våra gamla och energislukande lampor för att försöka få ner vår energiförbrukning som är enormt hög. Nya dörrar till soprum och förråd har gjort att det ser fräschare ut.

I vår inomhusmiljö pågår också arbete med att fräscha upp våra tvättstugor. Tvättstugan i hus nr 4 är klar och blev faktiskt riktigt bra. I våra bastuutrymmen har vi bytt ut de gamla lamporna till lågenergi.

När det gäller våra aktivitetsdagar skulle jag gärna se fler medlemmar delta. Som det är nu är det bara några få som varje år ställer upp. Det är ett bra tillfälle att lära känna sina grannar samtidigt som man städar och gör det snyggt i vårt grönområde.

Marita Åstrand
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	828 391
Årets resultat före fondförändring	658 929
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 541 025
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 038 379</u>
Summa överskott	984 674

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	984 674

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 984 416	12 000 307
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 115 483	- 117 733
Bränsleavgifter	3	1 354 822	1 434 700
Övriga förvaltningsintäkter	4	610 435	412 497
		<u>13 834 189</u>	<u>13 729 771</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 830 557	- 500 711
Planerat underhåll	6	-2 038 379	-2 956 966
Fastighetsavgift/skatt		- 308 520	- 305 360
Driftskostnader	7	-6 222 232	-5 917 653
Övriga kostnader	8	- 623 732	- 525 002
Personalkostnader	9	- 196 332	- 212 491
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 619 071	- 602 504
		<u>-10 838 822</u>	<u>-11 020 687</u>
Rörelseresultat		2 995 368	2 709 084
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		14 100	14 100
Ränteintäkter och liknande poster	11	307 651	234 635
Räntekostnader och liknande poster	12	-2 658 190	-2 702 870
		<u>-2 336 439</u>	<u>-2 454 135</u>
Resultat efter finansiella poster		658 929	254 949
Årets resultat		658 929	254 949
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 541 025	-2 541 025
Ianspråktagande av underhållsfond		2 038 379	2 956 966
Förändring av underhållsfond		- 502 647	415 941
Resultat efter fondförändring		156 282	670 890

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	70 278 244	70 897 315
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	141 400	141 400
Summa anläggningstillgångar		70 419 644	71 038 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 462
Kundfordringar	15	122 324	122 374
Övriga fordringar	16	43 201	42 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	361 527	229 333
		527 052	397 129
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	10 900 000	11 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Bankmedel	19	0	6 481
Avräkning med Swedbank		2 709 470	1 608 396
		2 711 470	1 616 877
Summa omsättningstillgångar		14 138 522	13 014 006
SUMMA TILLGÅNGAR		84 558 166	84 052 721

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 518 000	3 518 000
Upplåtelseavgifter		160 000	160 000
Underhållsfond		7 484 394	6 981 747
		<u>11 162 394</u>	<u>10 659 747</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		828 391	157 501
Årets resultat		658 929	254 949
Avsättning till underhållsfond		-2 541 025	-2 541 025
Ianspråktagande av underhållsfond		2 038 379	2 956 966
		<u>984 674</u>	<u>828 391</u>
Summa eget kapital		12 147 068	11 488 138
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	68 012 500	68 562 500
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		550 000	550 000
Leverantörsskulder		1 309 220	434 634
Skatteskulder		20 297	23 138
Medlemmarnas reparationsfond		50 981	54 020
Övriga kortfristiga skulder	22	858 814	4 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 609 286	2 935 781
		<u>4 398 599</u>	<u>4 002 082</u>
Summa skulder		72 411 099	72 564 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 558 166	84 052 721
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		87 625 000	87 625 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 54 198 307 kr.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer

avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	76	2060
Inventarier	Rak	10-30	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	11 191 684	11 191 793
Hyror, lokaler	88 075	81 492
Hyror, garage	397 536	406 915
Hyror, p-platser	307 121	320 107
	<u>11 984 416</u>	<u>12 000 307</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 250	- 499
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 10 177	- 1 644
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 105 057	- 115 590
	<u>- 115 483</u>	<u>- 117 733</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 136 512	1 136 522
Bränsleavgifter, övrigt	0	4 800
Värme- och vattenförsäljning Kollektivhuset Stacken	218 310	293 378
	<u>1 354 822</u>	<u>1 434 700</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	388 116	384 090
Övriga ersättningar	4 901	26 967
Inkassointäkter	7 610	1 440
Försäkringsersättningar	209 808	0
	<u>610 435</u>	<u>412 497</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 5 Reparationer

Material markytor	6 495	1 405
Bostäder	6 211	8 025
Vattenskador	300 965	19 043
Tvättstugor	24 008	44 320
Gemensamma utrymmen	74 233	2 250
Installationer	0	1 131
Vatten/Avlopp	93 096	123 363
Värme	46 561	17 400
Ventilation	22 134	47 401
Elinstallationer	43 459	16 432
Tele/TV/Porttelefon	2 610	0
Hissar	74 763	91 627
Övriga installationer	67 666	86 828
Övriga installationer	5 228	0
Huskropp	56 113	32 364
Gårdar och grönanläggningar	0	39
Garage och parkeringsplatser	5 293	3 828
Vandalisering	1 061	5 256
Övrigt	663	0
	<u>830 557</u>	<u>500 711</u>

Not 6 Planerat underhåll

Material mark och gemensamma utrymmen	0	826
Bostäder	32 263	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	52 970
Tvättstugor	295 854	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	498 441	0
VA/Sanitet	15 826	0
Värme	0	19 750
Elinstallationer	53 225	22 080
Hissar	82 032	45 694
Huskroppar	594 806	2 747 372
Gårdar och grönanläggningar	390 932	57 188
Garage och parkeringsplatser	75 000	11 086
	<u>2 038 379</u>	<u>2 956 966</u>

Not 7 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014)	194 300	194 300
Fastighetsförsäkring	114 250	87 000
Arvode förvaltning	1 468 320	1 299 945
Kabel-TV	126 916	123 415
Juridiska kostnader	10 038	- 6 428
Styrelsearvode	13 023	12 550
Revisionsarvode, externt	23 880	23 617
Möteskostnader	2 500	5 406
Städning och renhållning	52 677	27 538
Trädgårdsskötsel	78 427	37 670
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 27 600	- 36 700
Obligatoriska besiktningar	5 076	5 019
Bevakningskostnader	5 175	3 273
Övriga utgifter, köpta tjänster, Bellis-Controlla-Cleanstep-Störningsjour	48 501	26 023
Snöröjning	4 538	17 198
Förbrukningsmateriel	74 899	75 432
IT-kostnader	13 346	0
Vatten	590 887	536 350
El	1 585 357	1 605 884
Uppvärmning	1 572 987	1 617 583
Sophantering	264 735	262 578
	<u>6 222 232</u>	<u>5 917 653</u>

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	0	3 311
Lokalkostnader	0	0
Resekostnader	0	0
Bolagsverket	893	900
Representation	0	1 831
Kontorsmateriel	7 678	10 689
Bredband	425 665	431 810
Telefon och porto	23 121	27 405
Konstaterade förluster hyror/avgifter	100	0
Medlems- och föreningsavgifter	12 320	12 320
Konsultarvoden	7 650	6 300
Advokat och rättegångskostnader	140 731	0
Övriga externa kostnader	5 574	30 436
	<u>623 732</u>	<u>525 002</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	34 357	10 702
Övriga kostnadsersättningar	14 364	34 826
Styrelsearvode	103 280	126 020
Föreningsvald revisor	4 400	4 000
Utbildning, förtroendevalda	6 200	625
Summa	<u>162 601</u>	<u>176 173</u>
Sociala kostnader	33 731	36 318
	<u>196 332</u>	<u>212 491</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	235 875	235 875
Byggnadsinventarier	314 728	298 161
Standardförbättringar	68 468	68 468
	<u>619 071</u>	<u>602 504</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 297	1 091
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	303 334	232 191
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 779	790
Övriga ränteintäkter	241	563
	<u>307 651</u>	<u>234 635</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 658 190	2 702 870
	<u>2 658 190</u>	<u>2 702 870</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	81 600 000	81 600 000
Byggnadsinventarier	610 850	610 850
Standardförbättringar	9 110 578	9 110 578
	<u>91 321 428</u>	<u>91 321 428</u>
Summa anskaffningsvärden		
	91 321 428	91 321 428
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 355 878	-6 120 003
Standardförbättringar	-6 207 235	-5 840 606
	<u>-12 563 113</u>	<u>-11 960 609</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 235 875	- 235 875
Årets avskrivning byggnadsinventarier		
	- 47 992	- 47 992
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 335 204	- 318 637
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-13 182 184</u>	<u>-12 563 113</u>
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början		
	-7 861 000	-7 861 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>-7 861 000</u>	<u>-7 861 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	70 278 244	70 897 315
Varav		
Byggnader	67 147 247	67 993 972
Byggnadsinventarier	326 719	374 711
Standardförbättringar	2 804 278	2 528 632
Taxeringsvärden		
bostäder	72 400 000	72 400 000
lokaler	1 892 000	1 892 000
Totalt taxeringsvärde	<u>74 292 000</u>	<u>74 292 000</u>
varav byggnader	57 000 000	57 000 000

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

282 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	141 000	141 000
Fonus	400	400
	<u>141 400</u>	<u>141 400</u>

Not 15 Kundfordringar

Kundfordringar	122 324	122 374
	<u>122 324</u>	<u>122 374</u>

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	43 201	42 960
	<u>43 201</u>	<u>42 960</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	31 869	31 729
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	68 200	0
Övriga förutbetalda kostnader	198 155	119 775
Upplupna ränteintäkter	46 199	77 829
Övrigt	17 104	0
	<u>361 527</u>	<u>229 333</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	10 900 000	11 000 000
-------------------------------------	------------	------------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	4 400 000	2,45	2013-01-10
90 dagar	5 700 000	2,45	2013-02-10
90 dagar	800 000	2,40	2013-03-10

Not 19 Bankmedel

Bankmedel	0	6 481
	<u>0</u>	<u>6 481</u>

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	160 000	3 518 000	6 981 747	828 391
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				- 502 647
Avsättning till underhållsfond			2 541 025	
Uttag ur underhållsfond			-2 038 379	
Nya insatser och uppl. avgifter		0		
Årets resultat				658 929
Vid årets slut	160 000	3 518 000	7 484 394	984 674

2012-12-31 2011-12-31

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	68 562 500	69 112 500
Avgår nästa års amortering	- 550 000	- 550 000
Skuld vid årets slut	68 012 500	68 562 500

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,86%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	2,73%	2013-05-15	11 278 125		137 500	11 140 625
STATENS BOSTADS AB	3,06%		11 278 125		137 500	11 140 625
STATENS BOSTADS AB	3,20%	2013-08-22	11 278 125		137 500	11 140 625
STATENS BOSTADS AB	3,21%		11 278 125		137 500	11 140 625
STATENS BOSTADS AB	4,57%	2014-09-29	12 000 000			12 000 000
STATENS BOSTADS AB	4,62%	2016-04-13	12 000 000			12 000 000
			69 112 500		550 000	68 562 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

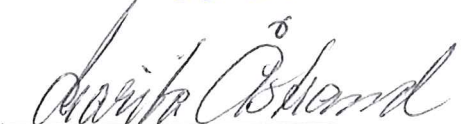
Not 22 Övriga kortfristiga skulder


Skuld sociala avgifter och skatter	62 269	4 191
Avräkning HUS	0	318
Avgifts- och hyresskuld	5 903	
Avräkning LÅN	790 642	0
	858 814	4 509

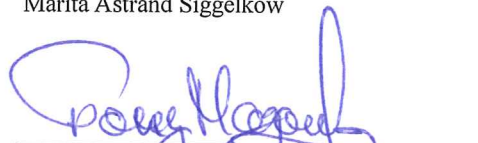
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	25 443
Upplupna elkostnader	159 186	156 164
Upplupna vattenavgifter	49 383	73 082
Upplupna värmekostnader	224 991	214 490
Upplupna kostnader för renhållning	62 228	63 559
Upplupna revisionsarvoden	24 097	23 842
Upplupna styrelsearvoden	0	112 883
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 595	1 158 112
Förutbetalda hyror och avgifter	976 806	1 108 206
	1 609 286	2 935 781

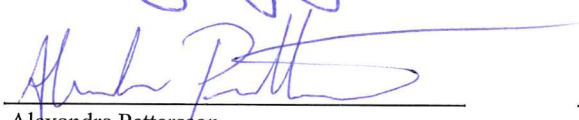
Göteborg 2013- 03-25


Marita Åstrand Siggelkow

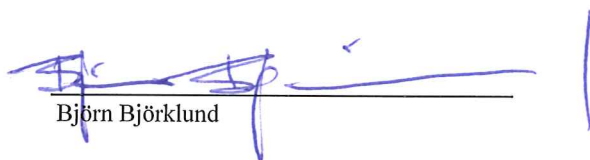

Zoran Radulovic


Tony Magoulas



Adnan Dulancic


Alexandra Pettersson

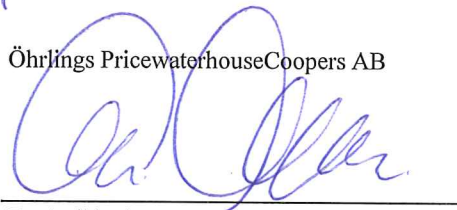

Edith Jonsson


Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013- 04-09


Bosse Undevi
Föreningsvald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Riksbyggens Bostadsrättsförening
Teleskopet,
org. nr 716408-8440

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Teleskopet för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Teleskopet för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 9 april 2013

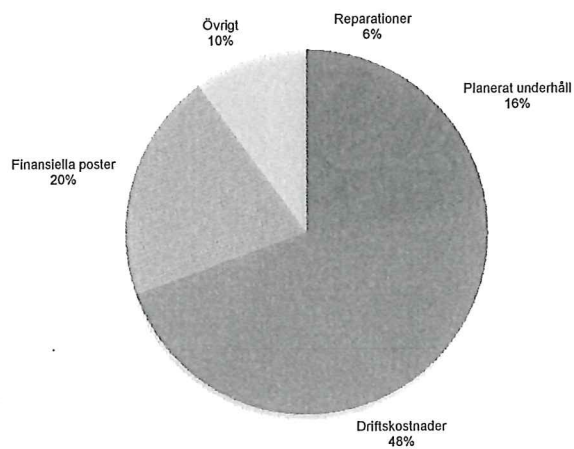
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

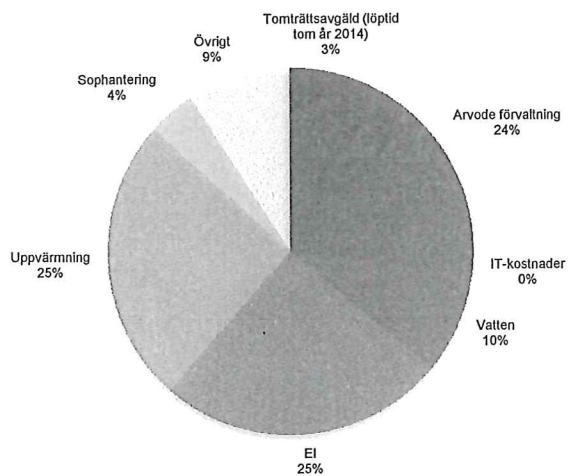

Bosse Undevi
Från föreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	830 557	500 711
Planerat underhåll	2 038 379	2 956 966
Fastighetsavgift/skatt	308 520	305 360
Driftskostnader	6 222 232	5 917 653
Övriga kostnader	623 732	525 002
Personalkostnader	196 332	212 491
Avskrivning av anläggningstillgångar	619 071	602 504
Finansiella poster	2 658 190	2 702 870
Summa kostnader	13 497 012	13 723 557



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomrättsavgäld (löptid tom år 2014)	194 300	194 300
Fastighetsförsäkring	114 250	87 000
Arvode förvaltning	1 468 320	1 299 945
Kabel-TV	126 916	123 415
Juridiska kostnader	10 038	- 6 428
Styrelsearvode	13 023	12 550
Revisionsarvode, externt	23 880	23 617
Möteskostnader	2 500	5 406
Trädgårdsskötsel	78 427	37 670
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 27 600	- 36 700
Obligatoriska besiktningar	5 076	5 019
Bevakningskostnader	5 175	3 273
Övriga utgifter, köpta tjänster,Bellis-Control	48 501	26 023
Snöröjning	4 538	17 198
Förbrukningsmateriel	74 899	75 432
IT-kostnader	13 346	0
Vatten	590 887	536 350
El	1 585 357	1 605 884
Uppvärmning	1 572 987	1 617 583
Sophantering	264 735	262 578
Summa driftskostnader	6 169 555	5 890 115



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

15550

15550

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014)	12	12
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	94	84
Kabel-TV	8	8
Juridiska kostnader	1	0
Styrelsearvode	1	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Trädgårdsskötsel	5	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Övriga utgifter, köpta tjänster,Bellis-Control	3	2
Snöröjning	0	1
Förbrukningsmateriel	5	5
IT-kostnader	1	0
Vatten	38	34
El	102	103
Uppvärmning	101	104
Sophantering	17	17
Summa driftskostnader	397	379

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RB BRF TELESKOPET

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF TELESKOPET i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

