
Årsredovisning

RB BRF TELESKOPET
1/1 2013 - 31/12 2013
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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF TELESKOPET
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Marita Åstrand Siggelkow	Ordförande	Stämman	2014
Zoran Radulovic	Vice ordförande	Stämman	2014
Tony Magoulas	Sekreterare	Stämman	2015
Sonja Dos Santos Mota	Ledamot	Stämman	2015
Adnan Dulancic	Ledamot	Stämman	2014
Alexandra Pettersson	Ledamot	Stämman	2015
Björn Björklund	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ibrahim Krvavac		Stämman	2014
Polichronis Ouzounis		Stämman	2014
Carina Lundsten		Stämman	2015
Gitte Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Bo Undevi	Revisor	Stämman	
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Eva Falkhede.			
Revisorssuppleant			
Ana Zoraja		Stämman	
Valberedning			
Katrine Hansen	Valberedning	Stämman	
Kjell Lindström(sammank)	Valberedning	Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bergsjön 17:2, 17:3 och 17:6 samt stadsägorna 767:214 och 767:215 Bersjön i Göteborgs kommun, med adresserna Teleskopgatan 4-12.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. år 2018 med en årlig avgäld på 194 tkr.

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	147	16

Antal lägenheter: 220 st
Total bostadsarea: 15 550 kvm

Årets taxeringsvärde 75 340 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 74 292 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 1 916 tkr och planerat underhåll för 2 170 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

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

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Bland dem större arbetena kan nämnas:

Hissrenoveringar Teleskopgatan 8 och 12
Kulvertbyte Teleskopgatan 10 och 12
Installation av elmätare i alla lägenheter samt övergång till individuell mätning
Dränering av garagelängan
Asfaltering av gång och cykelbanan
Ommålning och breddning av samtliga p-platser

Planerat underhåll inom 5 år:

Hissrenoveringar Teleskopgatan 4, 6 och 8
Kulvertbyte Teleskopgatan 4, 6 och 8
Genomgång och byte av ytor belagda med asfalt och stenplattor
Genomgång och byte av träpanel på cykelrum Teleskopgatan 4, 6, 8, 10 och 12
Renovering av tvättstugan på Teleskopgatan 10 samt byte av samtliga maskiner
Ommålning av barnvagnsrum i samtliga hus
Byte av trappbelysning till LED-belysning med rörelsesensor i samtliga hus

Miljö

Vad gäller miljöarbete har styrelsen under det gångna året jobbat främst med att sänka energiförbrukningen i föreningen. Vi har bytt alla utomhusbelysningar till LED-belysning och lågenergilampor. Under 2014 kommer all trappbelysning att bytas ut till LED-belysning med rörelsesensorer. Under 2013 har vi installerat elmätare i samtliga lgh och den 1/1 2014 kommer föreningen att börja med individuell mätning och debitering till medlemmarna i vilket vi hoppas få medlemmarna mer medvetna i vikten av att spara på elförbrukningen. Vi har bytt samtliga maskiner i tvättstuga 4 till nya miljövänliga, det som återstår är tvättstuga 10 i vilken vi hoppas kunna byta till nya maskiner under 2014.

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.

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 6 maj 2013. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	14 420	13 834	13 730	13 750	13 646
Årets resultat	206	659	255	1 785	1 997
Resultat efter fondförändringar	- 1 193	156	671	2 898	3 498
Balansomslutning	83 419	84 558	84 053	84 007	81 617
Soliditet %	15%	14%	14%	13%	12%
Likviditet %	367%	321%	325%	338%	374%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,85%	0,96%	0,98%	1,08%	1,08%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	734	720	720	720	720
Bränsletillägg, kr / kvm	75	73	73	73	73
Ränta, kr / kvm	154	167	170	152	175
Underhållsfond, kr / kvm	559	471	440	466	396
Lån, kr / kvm	4 281	4 316	4 409	4 444	4 480

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgifterna i reallitet till dom minskade elkostnaderna som det kommer att innebära vid införandet av IMD.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föreg år 23 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Vinga	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

Ännu ett år kan läggas till handlingarna.

Det gångna året har minst sagt varit händelserikt, både vad gäller föreningen och styrelsen. Stora projekt som hissrenoveringar, installation av elmätare, bytet av kulvert som slutat fungera samt ett antal vattenskador har påverkat boendemiljön i stort och i synnerhet många av våra medlemmar.

För styrelsens del har arbetet under det gångna året varit krävande, men även stimulerande och vi har haft en vilja att genomföra ett bra arbete för föreningens och medlemmarnas bästa.

Vi har under året fått oplanerade förändringar i styrelsen där en suppleant flyttat från föreningen tidigt på året samt att vår styrelseordförande Marita har varit borta under ett halvår på grund av sjukdom. Detta i kombination med underhållsprojekt har medfört ett stort merarbete för övriga i styrelsen som fått lägga ned många timmar av sin fritid på föreningsarbetet.

Det genomförda arbetet med att installera elmätare i alla lägenheter och därmed komma igång med individuell elmätning kommer förhoppningsvis göra att elförbrukningen i föreningen minskar, om inte annat så får vi en mer rättvis kostnadsfördelning då alla medlemmar betalar för sin faktiska elförbrukning. Styrelsen å sin sida fortsätter arbetet med att få ner förbrukningen och därmed kostnaden för den el som nyttjas gemensamt av alla medlemmar.

Som alltid så efterlyser vi i styrelsen mer engagemang från våra medlemmar vad det gäller att ta till sig information i de infobrev som skickas ut med jämna mellanrum. Vi rekommenderar också att man läser om vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening samt att man med jämna mellanrum tar en titt på föreningens stadgar. Alla bör känna till vilka skyldigheter och rättigheter man har som medlem.

Se också till att olika entreprenörer får tillträde till Er bostad vid de på förhand aviserade besöken. Varje ogenomfört besök på grund av att entreprenören inte fått tillträde till lägenheten kostar föreningen stora summor pengar.

Gällande prisutvecklingen på lägenheterna kan vi konstatera att trenden med kraftig ökande försäljningspriser på lägenheterna i föreningen håller i sig. Försäljningssiffror som föreningen har tillgång till visar att priserna under 2013 gått upp med drygt 40% jämfört med föregående år och att fler och fler lägenheter, speciellt mer renoverade sådana, säljs på nivåer över 500-600 tkr vilket givetvis är glädjande för de som går i säljtankar.

Slutligen vill vi uppmana alla medlemmar att bry sig om varandra och om vår förening och värna om vår trivsel och gemensamma boendemiljö.

Med vänliga hälsningar

Tf Ordförande Zoran Radulovic

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	984 674
Årets resultat före fondförändring	205 974
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 568 123
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 169 578</u>
Summa underskott	-207 897

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-207 897

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 218 238	11 984 416
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 103 476	- 115 483
Bränsleavgifter	3	1 189 589	1 354 822
Övriga förvaltningsintäkter	4	1 115 425	610 435
		<u>14 419 775</u>	<u>13 834 189</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-1 916 039	- 830 557
Planerat underhåll	6	-2 169 578	-2 038 379
Fastighetsavgift/skatt		- 239 600	- 308 520
Driftkostnader	7	-6 167 108	-6 222 232
Övriga kostnader	8	- 693 335	- 623 732
Personalkostnader	9	- 182 050	- 196 332
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 726 790	- 619 071
		<u>-12 094 500</u>	<u>-10 838 822</u>
Rörelseresultat		2 325 275	2 995 368
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		11 562	14 100
Ränteintäkter och liknande poster	11	262 508	307 651
Räntekostnader och liknande poster	12	-2 393 371	-2 658 190
		<u>-2 119 301</u>	<u>-2 336 439</u>
Resultat efter finansiella poster		205 974	658 929
Årets resultat		<u>205 974</u>	<u>658 929</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 568 123	-2 541 025
Ianspråktagande av underhållsfond		2 169 578	2 038 379
Resultat efter fondförändring		<u>-1 192 571</u>	<u>156 282</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	70 038 954	70 278 244
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	141 400	141 400
Summa anläggningstillgångar		70 180 354	70 419 644
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	33 396	122 324
Skattefordringar	16	63 021	—
Övriga fordringar	17	43 489	43 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	691 390	361 527
		831 296	527 052
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	11 100 000	10 900 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		1 305 018	2 709 470
		1 307 018	2 711 470
Summa omsättningstillgångar		13 238 314	14 138 522
SUMMA TILLGÅNGAR		83 418 668	84 558 166

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 518 000	3 518 000
Upplåtelseavgifter		160 000	160 000
Underhållsfond		8 882 939	7 484 394
		<u>12 560 939</u>	<u>11 162 394</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		984 674	828 391
Årets resultat		205 974	658 929
Avsättning till underhållsfond		-3 568 123	-2 541 025
Ianspråktagande av underhållsfond		2 169 578	2 038 379
		<u>- 207 897</u>	<u>984 674</u>
Summa eget kapital		12 353 041	12 147 068
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	67 462 500	68 012 500
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	21	550 000	550 000
Leverantörsskulder		845 884	1 309 220
Skatteskulder		–	20 297
Medlemmarnas reparationsfonder		50 981	50 981
Övriga kortfristiga skulder	22	9 149	858 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 147 112	1 609 286
		<u>3 603 126</u>	<u>4 398 599</u>
Summa skulder		71 065 626	72 411 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 418 668	84 558 166
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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 54 198 307 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 det 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

Materiella 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.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	11 415 634	11 191 684
Hyror, lokaler	88 622	88 075
Hyror, garage	414 812	397 536
Hyror, p-platser	299 170	307 121
	<u>12 218 238</u>	<u>11 984 416</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 305	- 250
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 948	- 10 177
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 97 223	- 105 057
	<u>- 103 476</u>	<u>- 115 483</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, Kollektivhuset Stacken	30 340	218 310
Bränsleavgifter, bostäder	1 159 249	1 136 512
	<u>1 189 589</u>	<u>1 354 822</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	393 700	388 116
Övriga ersättningar	64 960	4 901
Inkassointäkter	2 590	7 610
Försäkringsersättningar	654 175	209 808
	<u>1 115 425</u>	<u>610 435</u>

Not 5 Reparationer

Material markytor	23 091	6 495
Bostäder	85 944	6 211
Vattenskador	989 327	300 965
Lokaler	425	–
Tvättstugor	14 666	24 008
Gemensamma utrymmen	–	74 233
Vatten/Avlopp	85 891	93 096
Värme	47 997	46 561
Ventilation	237 375	22 134
Elinstallationer	108 156	43 459
Tele/TV/Porttelefon	–	2 610
Hissar	91 866	74 763
Låssystem	67 452	67 666
Övriga installationer	–	5 228
Huskropp	23 195	56 113
Gårdar och grönanläggningar	140 655	–
Garage och parkeringsplatser	–	5 293
Vandalisering	–	1 061
Övrigt	–	663
	<u>1 916 039</u>	<u>830 557</u>

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	21 338	32 263
Lokaler, gemensamma utrymmen	25 060	–
Tvättstugor	–	295 854
Lokaler, gemensamma utrymmen	–	498 441
VA/Sanitet	9 228	15 826
Värme	280 622	–
Ventilation	7 931	–
Elinstallationer	44 549	53 225
Hissar	1 290 938	82 032
Huskroppar	43 125	594 806
Gårdar och grönanläggningar	446 787	390 932
Garage och parkeringsplatser	–	75 000
	<u>2 169 578</u>	<u>2 038 379</u>

Not 7 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	194 355	194 300
Företagsförsäkring	121 940	114 250
Förvaltningsarvode	1 400 009	1 468 320
Kabel-TV	127 506	126 916
Juridiska kostnader	4 288	10 038
Styrelsearvode	13 533	13 023
Arvode, yrkesrevisorer	23 625	23 880
Möteskostnader	2 500	2 500
Fastighetsskötsel	73 404	78 427
Trädgårdsskötsel	37 750	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 26 400	- 27 600
Städning gemensamma utrymmen	53 700	52 677
Obligatoriska besiktningar	5 525	5 076
Bevakningskostnader	16 717	5 175
Övriga utgifter, köpta tjänster	36 224	48 501
Snö- och halkbekämpning	10 531	4 538
Förbrukningsmateriel	42 807	74 899
IT-kostnader	–	13 346
Vatten	931 886	590 887
El	1 470 886	1 585 357
Uppvärmning	1 337 222	1 572 987
Sophantering och återvinning	289 101	264 735
	<u>6 167 108</u>	<u>6 222 232</u>

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	2 688	–
Bolagsverket	1 800	893
Kontorsmateriel	11 979	7 678
Bredband	425 759	425 665
Telefon och porto	24 391	23 121
Konstaterade förluster hyror/avgifter	106 840	100
Medlems- och föreningsavgifter	12 320	12 320
Konsultarvoden	4 108	7 650
Advokat och rättegångskostnader	103 450	140 731
Övriga externa kostnader	–	5 574
	<u>693 335</u>	<u>623 732</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	21 663	34 357
Övriga kostnadsersättningar	22 523	14 364
Styrelsearvode	94 888	103 280
Föreningsvald revisor	4 570	4 400
Utbildning, förtroendevalda	4 800	6 200
Summa	<u>148 444</u>	<u>162 601</u>
Sociala kostnader	<u>33 606</u>	<u>33 731</u>
	<u>182 050</u>	<u>196 332</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	294 844	235 875
Byggnadsinventarier	363 478	314 728
Standardförbättringar	68 468	68 468
	<u>726 790</u>	<u>619 071</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 129	1 297
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	261 091	303 334
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	2 779
Övriga ränteintäkter	288	241
	<u>262 508</u>	<u>307 651</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	<u>2 393 371</u>	<u>2 658 190</u>
	2 393 371	2 658 190

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>
Årets anskaffningar		
	<u>487 500</u>	–
	<u>91 808 928</u>	<u>91 321 428</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 591 753	-6 355 878
Standardförbättringar	-6 590 431	-6 207 235
	<u>-13 182 184</u>	<u>-12 563 113</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 294 844	- 235 875
Årets avskrivning byggnadsinventarier		
	- 96 742	- 47 992
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 335 204	- 335 204
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-13 908 974</u>	<u>-13 182 184</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	<u>70 038 954</u>	<u>70 278 244</u>
Varav		
Byggnader	66 852 403	67 147 247
Byggnadsinventarier	717 477	326 719
Standardförbättringar	2 469 074	2 804 278

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	73 400 000	72 400 000
lokaler	1 940 000	1 892 000
Totalt taxeringsvärde	75 340 000	74 292 000
<i>varav byggnader</i>	56 000 000	57 000 000

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

282 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	141 000	141 000
Fonus	400	400
	141 400	141 400

Not 15 Kundfordringar

Kundfordringar	33 396	122 324
	33 396	122 324

Not 16 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	63 021	–
	63 021	–

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto	43 489	43 201
	43 489	43 201

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	38 494	46 199
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 908	31 869
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	68 200
Övriga förutbetalda kostnader	620 988	198 155
Övrigt	–	17 104
	691 390	361 527

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	11 100 000	10 900 000
-------------------------------------	------------	------------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	5 300 000	2,20	2014-01-03
90 dagar	5 800 000	2,00	2014-03-03

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	160 000	3 518 000	7 484 394	325 745	658 929
Disposition enl årsstämmobeslut				658 929	- 658 929
Avsättning till underhållsfond			3 568 123	-3 568 123	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 169 578	2 169 578	
Årets resultat					205 974
Vid årets slut	160 000	3 518 000	8 882 939	- 413 871	205 974

2013-12-31 2012-12-31

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	68 012 500	68 562 500
Avgår nästa års amortering	- 550 000	- 550 000
Skuld vid årets slut	67 462 500	68 012 500

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,50%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	2,67%		11 140 625		137 500	11 003 125
STATENS BOSTADS AB	2,52%		11 140 625		137 500	11 003 125
STATENS BOSTADS AB	2,90%	2015-06-15	11 140 625		137 500	11 003 125
STATENS BOSTADS AB	2,98%	2017-04-20	11 140 625		137 500	11 003 125
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
			68 562 500		550 000	68 012 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 65 262 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

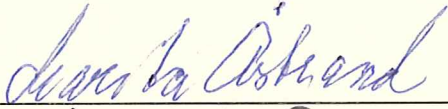
Skuld sociala avgifter och skatter	-	62 269
Skuld moms	3 091	-
Avgifts- och hyresfordringar	6 058	5 903
Avräkning LÅN	-	790 642
	9 149	858 814

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

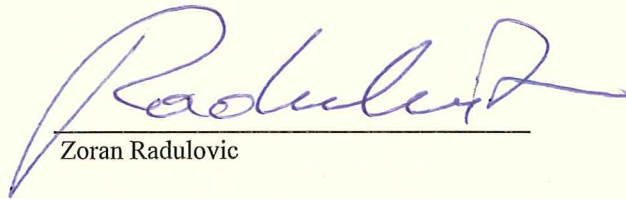
Upplupna elkostnader	120 014	159 186
Upplupna vattenavgifter	423 411	49 383
Upplupna värmekostnader	173 587	224 991
Upplupna kostnader för renhållning	73 149	62 228
Upplupna revisionsarvodén	24 097	24 097
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336 303	112 595
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	996 551	976 806
	2 147 112	1 609 286



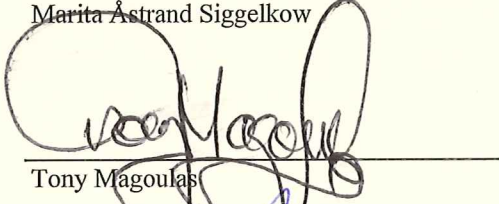
Göteborg 2014-



Marita Åstrand Siggelkow



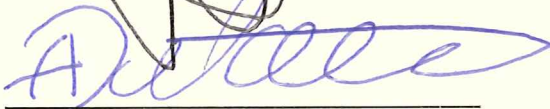
Zoran Radulovic



Tony Magoulas



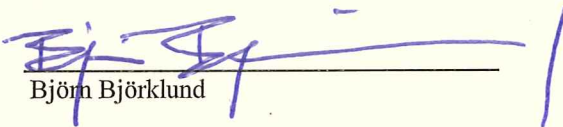
Sonja Dos Santos Mota



Adnan Dulancic



Alexandra Pettersson



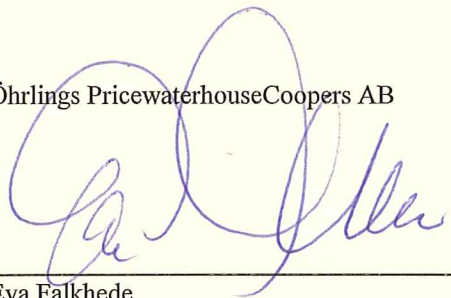
Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-03-18



Bo 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 2013.

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 den 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen 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 2013.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 18 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



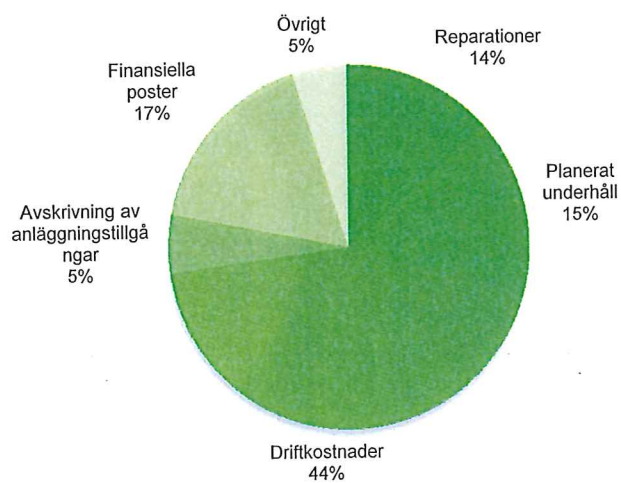
Eva Falkhede
Auktoriserad revisor



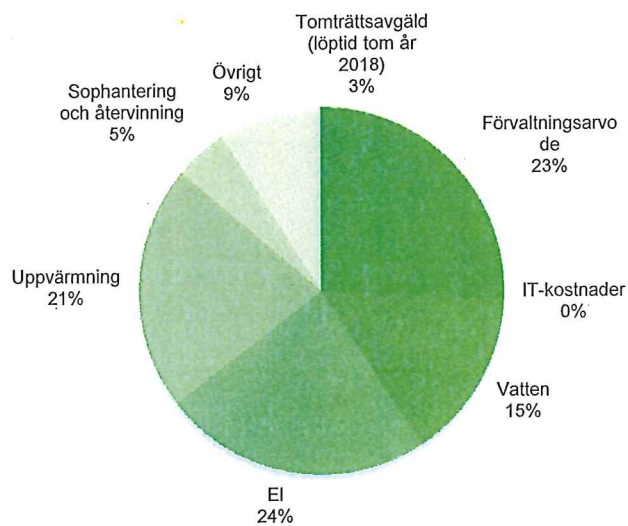
Bo Undevi
Från föreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	1 916 039	830 557
Planerat underhåll	2 169 578	2 038 379
Fastighetsavgift/skatt	239 600	308 520
Driftkostnader	6 167 108	6 222 232
Övriga kostnader	693 335	623 732
Personalkostnader	182 050	196 332
Avskrivning av anläggningstillgångar	726 790	619 071
Finansiella poster	2 393 371	2 658 190
Summa kostnader	14 487 871	13 497 012



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	194 355	194 300
Företagsförsäkring	121 940	114 250
Förvaltningsarvode	1 400 009	1 468 320
Kabel-TV	127 506	126 916
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	4 288	10 038
Styrelsearvode	13 533	13 023
Arvode, yrkesrevisorer	23 625	23 880
Möteskostnader	2 500	2 500
Fastighetsskötsel	73 404	78 427
Trädgårdsskötsel	37 750	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 26 400	- 27 600
Städning gemensamma utrymmen	53 700	52 677
Bevakningskostnader	16 717	5 175
Övriga utgifter, köpta tjänster	36 224	48 501
Snö- och halkbekämpning	10 531	4 538
Förbrukningsmateriel	42 807	74 899
IT-kostnader	0	13 346
Vatten	931 886	590 887
El	1 470 886	1 585 357
Uppvärmning	1 337 222	1 572 987
Sophantering och återvinning	289 101	264 735
Summa driftkostnader	6 161 583	6 217 156



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	15550	15550
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	12	12
Företagsförsäkring	8	7
Förvaltningsarvode	90	94
Kabel-TV	8	8
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	1
Styrelsearvode	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	5	5
Trädgårdsskötsel	2	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städning gemensamma utrymmen	3	3
Bevakningskostnader	1	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	3
Snö- och halkbekämpning	1	0
Förbrukningsmateriel	3	5
IT-kostnader	0	1
Vatten	60	38
El	95	102
Uppvärmning	86	101
Sophantering och återvinning	19	17
Summa driftkostnader	396	400

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavaren 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.

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 förutbetald 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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