
Årsredovisning

RB BRF TELESKOPET
1/1 2014 - 31/12 2014
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

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs Kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år tom 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 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 908 tkr och planerat underhåll för 2 400 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

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

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
El	234	Byte av trappbelysning till LED
Hissar	1 984	Hissrenovering Teleskopgatan 4,6,8
Markytor	17	
VA/Sanitet	11	
Ventilation	115	
Övriga utgifter	40	

Planerat underhåll	Inom 5 år	Kommentar
Värme		Kulvertbyte mellan Teleskopgatan 4 och 6 samt mellan 6 och 8 Termostatbyte
Mark		Genomgång och byte av ytor belagda med asfalt och stenplattor
Tak		Takomläggning och byte av gjutjärnsanslutning för stuprör
Fasad		Genomgång och byte av träpanel på cykel och uteförråd Teleskopgatan 4-12
Tvättstuga		Renovering av tvättstugan på Teleskopgatan 10

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Perfekt Städ	Skötsel, städ och utmiljö
Vinga	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
SOS-alarm	Jour utanför arbetstid
Controlla	P-automater
SBAB	Fastighetslån
B2 Bredband 2	Bredband och telefoni
Bellis blommor	Entréväxter
Cleanstep	Entrémattor

Efter stämman 2014-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Zoran Radulovic	Ordförande	Stämman	2016
Sonja Dos Santos Mota	Vice ordförande	Stämman	2015
Alexandra Pettersson	Sekreterare	Stämman	2015
Tony Magoulas	Ledamot	Stämman	2015
Adnan Dulancic	Ledamot	Stämman	2016
Björn Björklund	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ibrahim Krvavac		Stämman	2015
Merja Renvall		Stämman	2016
Polichronis Ouzounis		Stämman	2016
Gitte Andersson		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Bo Undevi	Revisor	Stämman	2015
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Helene Elonson			
Revisorssuppleant			
Max Schneider		Stämman	2016
Valberedning			
Katrine Ellemann Hansen	Valberedning	Stämman	
Kjell Lindström (sammank)	Valberedning	Stämman	
Studieorganisatör			
Alexandra Pettersson	Studieorganisatör	Styrelsen	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 969 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Styrelsen har beslutat att för räkenskapsåret 2014 tillämpa K2-regelverket. Föreningen har haft en progressiv avskrivningsplan. Progressiv avskrivning på byggnad är inte tillåten enligt nu gällande K-regelverk och styrelsen har antagit en linjär avskrivningsplan på 120 år.

Ordförande har ordet

Bästa medlemmar!

2014 har nu passerat som ett i våra ögon positivt år. Styrelsen har fortsatt att aktivt jobba med att hålla föreningens ekonomi i balans.

Kort sammanfattat kan vi säga att vår bostadsrättsförening mår bra. Föreningens ekonomi är stabil. De senaste åren har vi genomfört flera större åtgärder utan att vår ekonomi påverkats negativt. Den ekonomiska situationen har också möjliggjort en extra större amortering på ett av lånen under 2014. Prisutvecklingen på sålda lägenheter talar också sitt tydliga språk. Det är roligt att kunna läsa mäklarnas annonser där de inleder med "Lägenhet till salu i den populära Brf Teleskopet".

Vi kan också nämna att under året har vi omförhandlat vårt förvaltningsavtal där delar av avtalet tagits bort och kommer att skötas av andra entreprenörer som föreningen tecknat avtal med.

Jag skulle vilja nämna vikten av att värna om vår förening där alla medlemmar är med och aktivt bidrar till en bättre boendemiljö. Styrelsen har i uppdrag att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på ett bra sätt. Men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Att bo i en bostadsrättsförening innebär att vi tillsammans får möjlighet att utveckla vårt boende på ett bra sätt, men det kan vi uppnå bara om alla vi är engagerade på olika sätt.

Att det är kostnaderna som styr föreningens välmående vet vi alla och det är viktigt att kostnaderna hålls på ett för oss acceptabel nivå. Genom att vi själva äger husen är vi själva dom som får stå för kostnader för underhåll av husen och utemiljön. Allt från förvaltning av husen, el, vatten och värmeförbrukning, amortering av lån, ränta på föreningens lån, skötsel av utemiljön mm skall betalas av oss medlemmar genom våra årsavgifter som så ofta kallas för "hyran". Listan med kostnader kan göras lång. Men vi kan också själva bidra med att kostnader hålls nere genom att använda dem resurser som finns i föreningen på ett bra och korrekt sätt och inte orsaka onödiga kostnader för föreningen och i förlängningen för medlemmarna själva.

Vi har mycket att vara glada för i föreningen, men det finns alltid delar som kan förbättras och styrelsen har givetvis ett särskilt ansvar att förvalta det förtroende som medlemmarna gett dem vid stämman. Det finns dock möjlighet för alla att bidra till en fortsatt positiv utveckling i föreningen.

Nu när kallelsen till årsstämman har delats ut se till att, i den mån det är möjligt att närvara på stämman. Glöm inte att det är på årsstämman ni har möjlighet att påverka genom era röster.

Till sist vill jag uppmana alla medlemmar att värna om vår förening och boendemiljön där vi alla kan trivas samt aktivt medverka till en god grannsamja.

Zoran Radulovic, Ordförande för Brf Teleskopet

Medlemsinformation

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	13 699	14 420	13 834	13 730	13 715
Årets resultat	700	206	659	255	1 785
Resultat före avskrivningar	1 969	–	–	–	–
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 1 336	–	–	–	–
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	208	225	160	160	160
Balansomslutning	80 361	83 419	84 558	84 053	84 007
Soliditet	16%	15%	14%	14%	13%
Likviditet	478%	367%	321%	325%	338%
Avgifts- och hyresbortfall	0,67%	0,85%	0,96%	0,98%	1,08%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	676	734	720	720	720
Bränsletillägg, kr/m ²	75	75	73	73	73
Ränta, kr/m ²	135	154	167	170	152
Underhållsfond, kr/m ²	616	559	471	440	466
Lån, kr/m ²	4 121	4 281	4 316	4 409	4 444
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad					

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-207 897
Årets resultat före fondförändring	699 695
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 304 841
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 400 781</u>
Summa underskott	-412 262

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -412 262

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 209 616	12 114 762
Övriga rörelseintäkter	2	2 489 587	2 305 014
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 699 203	14 419 775
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 149 429	-9 048 371
Fastighetsadministration	4	-2 398 752	-2 137 289
Personalkostnader	5	- 196 086	- 182 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 268 929	- 726 790
Summa rörelsekostnader		-11 013 195	-12 094 500
Rörelseresultat		2 686 007	2 325 275
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella	7	12 972	11 562
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	148 067	262 508
Räntekostnader och liknande poster	9	-2 147 351	-2 393 371
Summa finansiella poster		-1 986 312	-2 119 301
Resultat efter finansiella poster		699 695	205 974
Årets resultat		699 695	205 974



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Summa immateriella anläggningstillgångar		–	–
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	68 770 024	70 038 954
Summa materiella anläggningstillgångar		68 770 024	70 038 954
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	141 400	141 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		141 400	141 400
Summa anläggningstillgångar		68 911 424	70 180 354
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	15 617	33 396
Övriga fordringar	13	101 528	106 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	468 812	691 390
Summa kortfristiga fordringar		585 957	831 296
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	9 850 000	11 100 000
Summa kortfristiga placeringar		9 850 000	11 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 013 738	1 307 018
Summa kassa och bank		1 013 738	1 307 018
Summa omsättningstillgångar		11 449 695	13 238 314
SUMMA TILLGÅNGAR		80 361 120	83 418 668

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 678 000	3 678 000
Fond för yttre underhåll		9 786 999	8 882 939
Summa bundet eget kapital		<u>13 464 999</u>	<u>12 560 939</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 111 957	- 413 871
Årets resultat		699 695	205 974
Summa fritt eget kapital		<u>- 412 263</u>	<u>- 207 897</u>
Summa eget kapital		<u>13 052 736</u>	<u>12 353 041</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	64 912 500	67 462 500
Summa långfristiga skulder		<u>64 912 500</u>	<u>67 462 500</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	550 000	550 000
Leverantörsskulder	19	602 777	845 884
Övriga kortfristiga skulder	20	58 086	60 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 185 022	2 147 112
Summa kortfristiga skulder		<u>2 395 884</u>	<u>3 603 126</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>80 361 120</u>	<u>83 418 668</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		87 625 000	87 625 000
Summa ställda säkerheter		<u>87 625 000</u>	<u>87 625 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	699 695	205 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 268 929	726 790
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>1 968 624</u>	<u>932 764</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 968 624</u>	<u>932 764</u>
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	245 339	-310 147
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 207 242	-789 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 006 721</u>	<u>-166 952</u>
 Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-400
Investeringar i byggnader & mark	0	-487 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-487 500
 Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 550 000	-550 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-2 550 000</u>	<u>-550 000</u>
 Årets kassaflöde	-1 543 279	-1 204 452
Likvida medel vid årets början	<u>12 407 018</u>	<u>13 611 470</u>
Likvida medel vid årets slut	10 863 739	12 407 018
(se Not 15 och Not 16)		

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2098
Standardförbättringar	Linjär	30	
Inventarier	Linjär	10-30	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	10 505 981	11 415 634
Hyrer, lokaler	87 478	88 622
Hyrer, garage	412 412	414 812
Hyrer, p-platser	285 045	299 170
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 255	- 305
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 006	- 5 948
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 74 010	- 97 223
Rabatter	- 6 029	-
	<u>11 209 616</u>	<u>12 114 762</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 159 595	1 159 249
Elavgifter	771 009	-
IT-avgifter	392 491	393 700
Övriga ersättningar	-	64 960
Vattenförsäljning	32 525	30 340
Inkassointäkter	4 205	2 590
Övriga rörelseintäkter	1 742	-
Försäkringsersättningar	128 020	654 175
	<u>2 489 587</u>	<u>2 305 014</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	908 447	1 916 039
Underhåll	2 400 781	2 169 578
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	239 511	239 600
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	194 300	194 355
Försäkringspremier	122 141	121 940
Kabel- och digital-TV	128 622	127 506
Fastighetsskötsel	72 597	73 404
Trädgårdsskötsel	68 330	37 750
Återbäring från Riksbyggen	- 19 700	- 26 400
Städning gemensamma utrymmen	19 779	53 700
Obligatoriska besiktningar	9 312	5 525
Bevakningskostnader	22 374	16 717
Övriga utgifter, köpta tjänster	35 780	36 224
Snö- och halkbekämpning	-	10 531
Förbrukningsmateriel	43 199	42 807
Vatten	196 625	931 886
El	1 093 725	1 470 886
Uppvärmning	1 255 644	1 337 222
Sophantering och återvinning	357 961	289 101
	<u>7 149 429</u>	<u>9 048 371</u>



Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	3 979	2 688
Förvaltningsarvode	1 427 345	1 400 009
Bolagsverket	900	1 800
IT-kostnader	418 066	425 759
Juridiska kostnader	9 050	4 288
Styrelsearvode	13 778	13 533
Arvode, yrkesrevisorer	23 284	23 625
Möteskostnader	2 500	2 500
Representation	2 879	–
Kontorsmateriel	12 058	11 979
Telefon och porto	22 739	24 391
Konstaterade förluster hyror/avgifter	13	106 840
Tidskrifter och facklitteratur	4 935	–
Medlems- och föreningsavgifter	13 200	12 320
Konsultarvoden	5 938	4 108
Advokat och rättegångskostnader	438 088	103 450
	<u>2 398 752</u>	<u>2 137 289</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	20 196	21 663
Övriga kostnadsersättningar	18 192	22 523
Fast styrelsearvode	106 000	94 888
Föreningsvald revisor	4 740	4 570
Utbildning, förtroendevalda	7 745	4 800
Summa	<u>156 873</u>	<u>148 444</u>
Sociala kostnader	39 213	33 606
	<u>196 086</u>	<u>182 050</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	832 000	294 844
Byggnadsinventarier	368 461	363 478
Standardförbättringar	68 468	68 468
	<u>1 268 929</u>	<u>726 790</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	12 972	11 562
	<u>12 972</u>	<u>11 562</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	864	1 129
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	146 725	261 091
Övriga ränteintäkter	478	288
	<u>148 067</u>	<u>262 508</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	2 147 351	2 393 371
	<u>2 147 351</u>	<u>2 393 371</u>

	2014-12-31	2013-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	81 600 000	81 600 000
Byggnadsinventarier	1 098 350	610 850
Standardförbättringar	9 110 578	9 110 578
	<u>91 808 928</u>	<u>91 321 428</u>
Årets anskaffningar	—	487 500
Summa anskaffningsvärden	<u>91 808 928</u>	<u>91 808 928</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 886 597	-6 591 753
Byggnadsinventarier	- 380 873	- 298 854
Standardförbättringar	-6 641 505	-6 286 594
	<u>-13 908 975</u>	<u>-13 177 201</u>
Årets avskrivning byggnader	- 832 000	- 294 844
Årets avskrivning byggnadsinventarier	- 82 019	- 82 019
Årets avskrivning standardförbättringar	- 354 910	- 354 910
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-15 177 904</u>	<u>-13 908 974</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>68 770 024</u>	<u>70 038 954</u>
Varav		
Byggnader	66 020 403	66 852 403
Byggnadsinventarier	635 458	717 477
Standardförbättringar	2 114 163	2 469 074
Taxeringsvärden		
bostäder	73 400 000	73 400 000
lokaler	1 940 000	1 940 000
Totalt taxeringsvärde	<u>75 340 000</u>	<u>75 340 000</u>
varav byggnader	56 000 000	56 000 000
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Fonus	400	400
282 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	141 000	141 000
	<u>141 400</u>	<u>141 400</u>
Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	- 5 695	—
Kundfordringar	21 312	33 396
	<u>15 617</u>	<u>33 396</u>
Not 13 Övriga fordringar		
Fastighetsavgift/skatt	57 345	63 021
Skattekonto	44 183	43 489
	<u>101 528</u>	<u>106 510</u>



2014-12-31 2013-12-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	13 956	38 494
Förutbetalda försäkringspremier	128 249	–
Förutbetalda kabel-tv-avgift	31 908	31 908
Övriga förutbetalda kostnader	294 699	620 988
	<u>468 812</u>	<u>691 390</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	9 850 000	11 100 000		
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
90 dagar	3 700 000	1,05	2015-01-05	
90 dagar	1 600 000	0,75	2015-02-05	
90 dagar	4 550 000	0,75	2015-03-05	
				<u>9 850 000</u> <u>11 100 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 011 738	1 305 018
	<u>1 013 738</u>	<u>1 307 018</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	160 000	3 518 000	8 882 939	- 413 871	205 974
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				205 974	- 205 974
Avsättning till underhållsfond			3 304 841	-3 304 841	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 400 781	2 400 781	
Årets resultat					699 695
Vid årets slut	160 000	3 518 000	9 786 999	-1 111 957	699 695

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	65 462 500	68 012 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 550 000	- 550 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>64 912 500</u>	<u>67 462 500</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 0,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	2,26%	2019-09-13	12 000 000		2 000 000	10 000 000
STATENS BOSTADS AB	2,26%	2021-12-13	11 003 125		137 500	10 865 625
STATENS BOSTADS AB	2,35%		11 003 125		137 500	10 865 625
STATENS BOSTADS AB	2,90%	2015-06-15	11 003 125		137 500	10 865 625
STATENS BOSTADS AB	2,98%	2017-04-20	11 003 125		137 500	10 865 625
STATENS BOSTADS AB	4,62%	2016-04-13	12 000 000			12 000 000
			<u>68 012 500</u>		<u>2 550 000</u>	<u>65 462 500</u>



2014-12-31 2013-12-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 550 000 kr årligen.

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	602 777	845 884
	<u>602 777</u>	<u>845 884</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	50 981	50 981
Skuld för moms	6 845	3 091
Övrig skuld	260	6 058
	<u>58 086</u>	<u>60 130</u>


Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	97 925	120 014
Upplupna vattenavgifter	50 246	423 411
Upplupna värmekostnader	191 549	173 587
Upplupna kostnader för renhållning	91 084	73 149
Upplupna revisionsarvoden	23 925	24 097
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 434	336 303
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	718 859	996 551
	<u>1 185 022</u>	<u>2 147 112</u>


2014-12-31

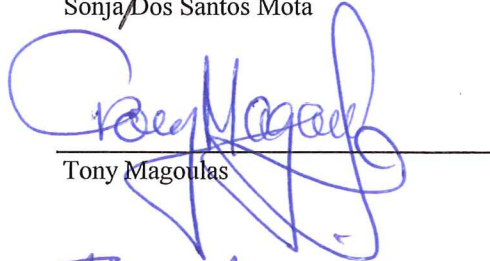
2013-12-31

Göteborg 2015-

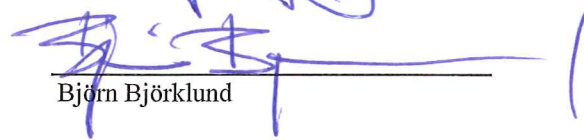

Zoran Radulovic


Sonja Dos Santos Mota


Alexandra Pettersson

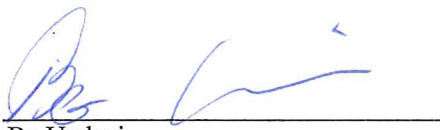

Tony Magoulas

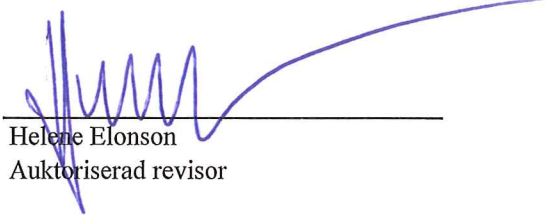

Adnan Dulancic


Björn Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-03-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bo Undevi
Föreningsvald revisor


Helene Elonson
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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

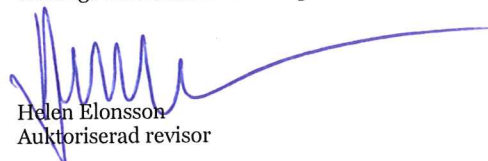
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2015-03-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



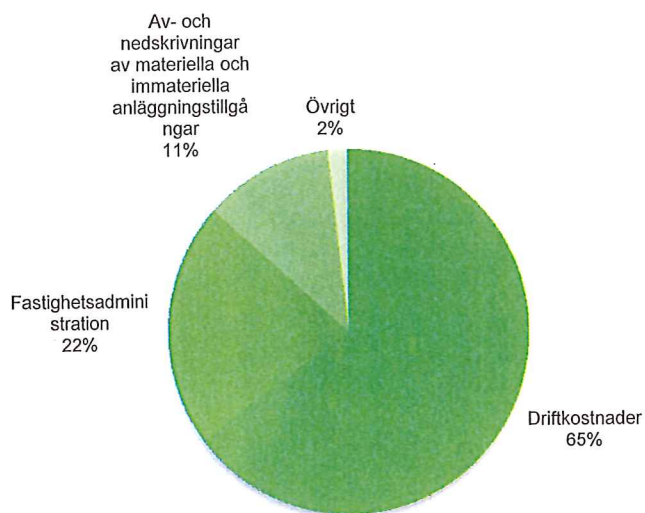
Helen Elonsson
Auktoriserad revisor



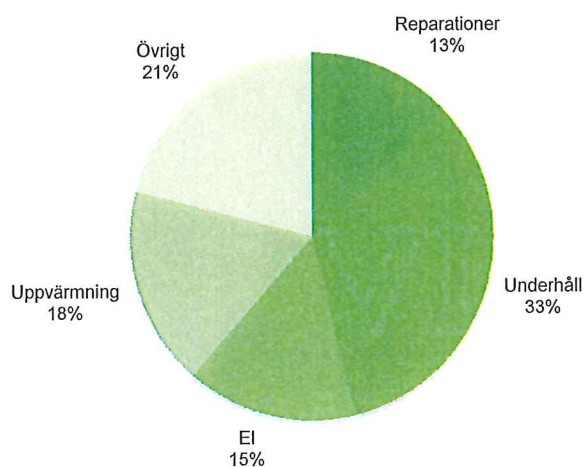
Bo Undevi
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	7 149 429	9 048 371
Fastighetsadministration	2 398 752	2 137 289
Personalkostnader	196 086	182 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 268 929	726 790
Summa kostnader	11 013 195	12 094 500



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	908 447	1 916 039
Underhåll	2 400 781	2 169 578
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	239 511	239 600
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	194 300	194 355
Försäkringspremier	122 141	121 940
Kabel- och digital-TV	128 622	127 506
Fastighetsskötsel	72 597	73 404
Trädgårdsskötsel	68 330	37 750
Återbäring från Riksbyggen	- 19 700	- 26 400
Städning gemensamma utrymmen	19 779	53 700
Bevakningskostnader	22 374	16 717
Övriga utgifter, köpta tjänster	35 780	36 224
Snö- och halkbekämpning	0	10 531
Förbrukningsmateriel	43 199	42 807
Vatten	196 625	931 886
El	1 093 725	1 470 886
Uppvärmning	1 255 644	1 337 222
Sophantering och återvinning	357 961	289 101
Summa driftkostnader	7 140 117	9 042 846



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

15550	15550
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	58	123
Underhåll	154	140
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	15	15
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	12	12
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	8	8
Fastighetsskötsel	5	5
Trädgårdsskötsel	4	2
Återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städning gemensamma utrymmen	1	3
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	2
Snö- och halkbekämpning	0	1
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	13	60
El	70	95
Uppvärmning	81	86
Sophantering och återvinning	23	19
Summa driftkostnader	459	582

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 tillgodo-havanden. 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 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.