
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Teleskopet
Org nr: 716408-8440



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Teleskopet får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 008 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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. Föreningen har fastigheter som byggdes år 1967.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 20 | 70 | 100 | 30 | 220 |

Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser | Besöksparkeringar |
|--------|-----------|-------------------|
| 95 | 179 | 16 |

Total bostadsarea: 15 550 m²

Föregående års
taxeringsvärde 104 085 000 kr

Årets taxeringsvärde 104 085 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 825 tkr och planerat underhåll för 2 272 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Uppdaterades 201610.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 305 000 tkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bland de större underhålls arbete kan nämnas under 2017:

- arbete med rabatter asfalt- och stenplattor ytor
- fortsatt byte av garageportar
- värmeinjustering
- uppgradering av porttelefoner

Kommande arbeten:

- byte av resterande garageportar
- OVK besiktning
- kulvertbyte
- översyn och reparationen av asfaltsytor vid garagelängor och parkeringen
- fasadtvätt Teleskopsgatan 4-12



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Arets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------|--------|
| Gemensamma utrymmen | 13 |
| Installationer | 1 117 |
| Huskropp utvändigt | 650 |
| Markytor | 492 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av/kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------|-----------------|---------------------|--------------------------------|
| Zoran Radulovic | Ordförande | stämma | 2018 |
| Bo Undevi | Vice ordförande | Stämma | 2018 |
| Ibrahim Krvavac | Ledamot | Stämma | 2019 |
| Antonios Magoulas | Ledamot | Stämma | 2019 |
| Mattias Ollas | Ledamot | Stämma | 2019 |
| Alexandra Pettersson | Ledamot | Stämma | 2019 |
| Joakim Fuxén | Ledamot | Riksbyggen | 2018 |

| Styrelsesuppleanter | Utsedd av/kommentar | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------|
| Polichronis Ouzounis | Stämma | 2018 |
| Merja Renvall | Stämma | 2018 |
| Tatjana Vantchantchin | Riksbyggen | 2018 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av/kommentar |
|---------------------|---------|---------------------|
| Dennis Ragnar | Revisor | Stämma |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av/kommentar |
|---------------------|---------------------|
| Klas Kärngren | Stämma |

| Valberedning | Utsedd av/kommentar |
|-----------------|-----------------------|
| Max Schneider | Stämma/sammankallande |
| Kjell Lindström | Stämma |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 282.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 282.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2013-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 35 st).

Ordförande har ordet

Nu har nästan halva av detta året gått och styrelsens ständigt pågående arbete fortsätter med föreningens underhåll, små och stora insatser som gör att vi kan hålla föreningen i ett gott och trivsamt skick men också att föreningens ekonomi förblir stabil. Att styrelsen gör sitt arbete är en förutsättning för en fungerande förening men därmed menas inte att övriga medlemmar inte ska vara engagerade. Vi alla äger vår förening gemensamt och med det följer delägareansvar för varje medlem. Genom sitt engagemang att vara med och påverka men också känna gemenskapen med andra skapas stora möjligheter till att trivas, ett mervärde som lockar till den goda anda som ska finnas i varje bostadsrättsförening. På så sätt kan vi göra att vår förening har ett fortsatt gott rykte och att intresset för att bo här ökar ännu mer. Redan nu kan det konstateras att föreningen har blivit väl attraktiv för vår stadsdel och det märks inte minst i de ökade priserna på lägenheterna de senaste åren. Genom vårt gemensamma engagemang ökar vi inte bara trivseln, vi har även möjligheten att påverka att föreningens ekonomi förblir god vilken avspeglar sig i oförändrade årsavgifter där det ibland ges möjligheten att t.o.m. periodvis sänka dem.

Låt oss tillsammans fortsätta att värna om tryggheten, gemenskapen och glädjen i vår förening. Det är vi tillsammans som äger vår bostadsrättsförening och det är vi tillsammans som skapar den miljö vi alla vill ha!

Ordförande
Zoran Radulovic



Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 13 097 | 13 051 | 13 066 | 13 140 | 13 274 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 739 | -282 | 2 261 | 700 | 206 |
| Årets resultat | 1 739 | -282 | 2 261 | 700 | 206 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 3 008 | 987 | 3 530 | 1 969 | 933 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -297 | -2 318 | 225 | -1 336 | -2 635 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 208 | 208 | 208 | 208 | 225 |
| Balansomslutning | 77 038 | 78 444 | 81 577 | 80 361 | 83 412 |
| Likviditet % | 305 | 488 | 502 | 478 | 368 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 675 | 675 | 675 | 676 | 734 |
| Bränsletillägg, kr/m ² | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| Ränta, kr/m ² | 66 | 86 | 112 | 135 | 151 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 787 | 722 | 734 | 616 | 559 |
| Lån, kr/m ² | 3 587 | 3 873 | 4 034 | 4 121 | 4 281 |

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 3 518 000 | 160 000 | 11 470 592 | 165 555 | -281 579 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -281 579 | 281 579 |
| Reservering underhållsfond | | | 3 305 000 | -3 305 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -2 271 623 | 2 271 623 | |
| Årets resultat | | | | | 1 739 246 |
| Vid årets slut | 3 518 000 | 160 000 | 12 503 969 | -1 149 401 | 1 739 246 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | -116 024 |
| Årets resultat | 1 739 246 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -3 305 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 271 623 |
| Summa | 589 845 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **589 845**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 13 096 648 | 13 051 238 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 493 639 | 490 227 |
| Summa rörelseintäkter | | 13 590 287 | 13 541 465 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -7 874 912 | -9 731 603 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 483 670 | -1 339 733 |
| Personalkostnader | Not 6 | -232 324 | -185 923 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 268 929 | -1 268 929 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 859 835 | -12 526 188 |
| Rörelseresultat | | 2 730 452 | 1 015 277 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 33 212 | 33 212 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 619 | 38 478 |
| Räntekostnader och liknande poster | | -1 050 037 | -1 368 546 |
| Summa finansiella poster | | -991 207 | -1 296 856 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 739 246 | -281 579 |
| Årets resultat | | 1 739 246 | -281 579 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 64 573 837 | 65 760 747 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 389 401 | 471 420 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 64 963 238 | 66 232 167 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 361 400 | 361 400 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 361 400 | 361 400 |
| Summa anläggningstillgångar | | 65 324 638 | 66 593 567 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 62 256 | -4 484 |
| Övriga fordringar | | 92 415 | 68 255 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 494 595 | 474 520 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 649 266 | 538 291 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 10 | 10 010 802 | 11 311 755 |
| Summa kassa och bank | | 10 010 802 | 11 311 755 |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 660 068 | 11 850 046 |
| Summa Tillgångar | | 75 984 706 | 78 443 613 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 3 678 000 | 3 678 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 12 503 969 | 11 470 592 | |
| Summa bundet eget kapital | 16 181 969 | 15 148 592 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -1 149 401 | 165 555 | |
| Årets resultat | 1 739 246 | -281 579 | |
| Summa fritt eget kapital | 589 845 | -116 024 | |
| Summa eget kapital | 16 771 814 | 15 032 568 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 56 431 250 | 60 981 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 56 431 250 | 60 981 250 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 550 000 | 550 000 |
| Leverantörsskulder | | 527 695 | 137 490 |
| Skatteskulder | | 13 205 | 2 865 |
| Övriga skulder | Not 13 | 58 210 | 66 303 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 1 632 532 | 1 673 137 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 781 642 | 2 429 795 |
| Summa Eget kapital och Skulder | | 75 984 706 | 78 443 613 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 115 |
| Tillkommande utgifter | Linjär | 30 |
| Inventarier | Linjär | 10-30 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 10 502 385 | 10 502 385 |
| Hyror, lokaler | 102 168 | 88 313 |
| Hyror, garage | 422 273 | 419 841 |
| Hyror, p-platser | 285 085 | 284 791 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -388 | -255 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -6 417 | -20 002 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -33 263 | -40 661 |
| Rabatter | -6 098 | -1 342 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 1 159 682 | 1 159 249 |
| Elavgifter | 671 222 | 658 919 |
| Summa nettoomsättning | 13 096 648 | 13 051 238 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Kabel-tv-avgifter | 395 715 | 390 600 |
| Övriga ersättningar | 32 704 | 8 635 |
| Inkassointäkter | 4 531 | 5 529 |
| Vattenförsäljning, Kollektivhuset Stacken | 41 530 | 41 530 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -34 | -57 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 43 990 |
| Försäkringsersättningar | 19 193 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 493 639 | 490 227 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Underhåll | -2 271 623 | -3 489 707 |
| Reparationer | -825 011 | -1 161 449 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -310 150 | -299 810 |
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018) | -194 300 | -194 300 |
| Försäkringspremier | -112 747 | -115 710 |
| Kabel- och digital-TV | -129 889 | -127 728 |
| Återbäring från Riksbyggen | 16 700 | 16 300 |
| Obligatoriska besiktningar | -4 941 | 0 |
| Bevakningskostnader | -17 350 | -24 290 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -105 923 | -85 919 |
| Snö- och halkbekämpning | -100 707 | -121 578 |
| Förbrukningsinventarier | -36 878 | -49 678 |
| Vatten | -620 969 | -807 993 |
| Fastighetsel | -919 067 | -946 073 |
| Uppvärmning | -1 179 370 | -1 296 631 |
| Sophantering och återvinning | -409 387 | -404 129 |
| Förvaltningsarvode drift | -653 300 | -622 908 |
| Summa driftkostnader | -7 874 912 | -9 731 603 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Förvaltningsarvode | -889 493 | -813 441 |
| Bredband | -418 351 | -417 316 |
| Styrelsearvode | -14 808 | -14 523 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -23 660 | -19 379 |
| Övriga förvaltningskostnader | 0 | -2 000 |
| Kreditupplysningar | -2 173 | -13 700 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -31 312 | 0 |
| Kontorsmateriel | -200 | -12 805 |
| Telefon och porto | -34 412 | -27 808 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -11 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -22 160 | -14 950 |
| Konsultarvoden | 0 | -2 000 |
| Bankkostnader | -1 101 | -900 |
| Advokat och rättegångskostnader | -46 000 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -900 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 483 670 | -1 339 733 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Styrelsearvoden | -129 809 | -128 069 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -8 090 | -8 230 |
| Övriga kostnadsersättningar | -49 399 | -6 820 |
| Sociala kostnader | -45 026 | -42 803 |
| Summa personalkostnader | -232 324 | -185 923 |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

| | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -832 000 | -832 000 |
| Avskrivning Inventarier (omklassificering byggnadsinventarier) | -82 019 | -82 019 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -354 910 | -354 910 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 268 929 | -1 268 929 |

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|---------------------|---------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 81 600 000 | 81 600 000 |
| Inventarier (omklassificering byggnadsinventarier) | 1 098 350 | 1 098 350 |
| Tillkommande utgifter | 9 110 578 | 9 110 578 |
| | 91 808 928 | 91 808 928 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 91 808 928 | 91 808 928 |
| | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -9 382 597 | -8 550 597 |
| Inventarier (omklassificering byggnadsinventarier) | -626 930 | -544 911 |
| Tillkommande utgifter | -8 237 966 | -7 351 324 |
| | - 17 715 761 | - 16 446 832 |
| | | |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -832 000 | -832 000 |
| Årets avskrivningar inventarier (omklassificering byggnadsinventarier) | -82 019 | -82 019 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -354 910 | -354 910 |
| | - 1 268 929 | - 1 268 929 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 18 984 690 | - 17 715 761 |
| | | |
| Akkumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående nedskrivningar | -7 861 000 | -7 861 000 |
| | - 7 861 000 | - 7 861 000 |
| | | |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 64 963 238 | 66 232 167 |
| Varav | | |
| Byggnader | 63 524 403 | 64 356 403 |
| Inventarier (omklassificering byggnadsinventarier) | 389 401 | 471 420 |
| Tillkommande utgifter | 1 049 434 | 1 404 344 |
| | | |
| Taxeringsvärden | | |
| Byggnader | 78 604 000 | 78 604 000 |
| Mark | 25 481 000 | 25 481 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 104 085 000 | 104 085 000 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 138 346 | 132 412 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 32 895 | 32 213 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 239 530 | 309 895 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 83 824 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 494 595 | 474 520 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel SBAB | 5 050 343 | 9 025 463 |
| Transaktionskonto i Swedbank | 4 960 459 | 2 286 292 |
| Summa kassa och bank | 10 010 802 | 11 311 755 |

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 56 981 250 | 61 531 250 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -550 000 | -550 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 56 431 250 | 60 981 250 |

| Långgivare | Ränta | Räntan bunden till | Ing. skuld | Extra amorteringar | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|--------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 0,68 % | 2018-04-20 | 10 590 625,00 | -4 000 000,00 | -137 500,00 | 6 453 125,00 |
| SBAB | 0,89 % | 2018-06-12 | 9 759 375,00 | 0,00 | -137 500,00 | 9 621 875,00 |
| SBAB | 2,26% | 2019-09-13 | 10 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 10 000 000,00 |
| SBAB | 1,34% | 2020-02-18 | 10 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 10 000 000,00 |
| SBAB | 2,26% | 2021-12-13 | 10 590 625,00 | 0,00 | -137 500,00 | 10 453 125,00 |
| SBAB | 2,27% | 2025-01-17 | 10 590 625,00 | 0,00 | -137 500,00 | 10 453 125,00 |
| Summa | | | 61 531 250,00 | -4 000 000,00 | -550 000,00 | 56 981 250,00 |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 550 000 | 550 000 |
| Summa övriga skulder till kreditinstitut | 550 000 | 550 000 |



Not 13 Övriga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 46 143 | 50 981 |
| Skuld för moms | 10 424 | 13 207 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 643 | 2 115 |
| Summa övriga skulder | 58 210 | 66 303 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 3 000 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 0 | 1 117 |
| Upplupna elkostnader | 85 748 | 85 491 |
| Upplupna vattenavgifter | 54 084 | 63 677 |
| Upplupna värmekostnader | 178 103 | 175 264 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 101 296 | 100 167 |
| Upplupna revisionsarvoden | 23 000 | 22 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 11 000 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 166 773 | 172 104 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 2 062 845 | 1 053 317 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 685 849 | 1 673 137 |

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 87 625 000 | 87 625 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

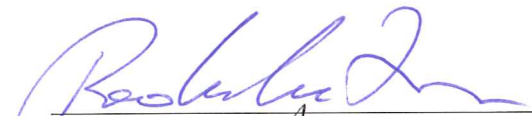
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

Göteborg 2018- 02-21

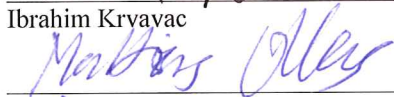
Ort och datum



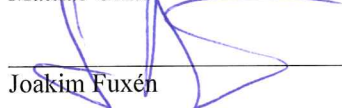
Zoran Radulovic



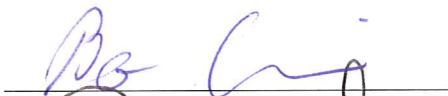
Ibrahim Kravac



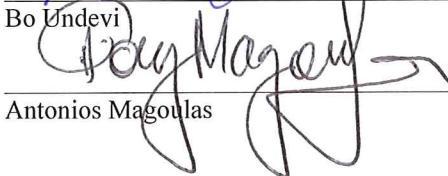
Mattias Ollas



Joakim Fuxén

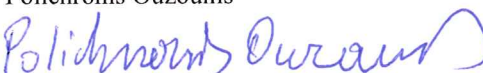


Bo Öndevi



Antonios Magoulas

För Alexandra Pettersson
Polichronis Ouzounis

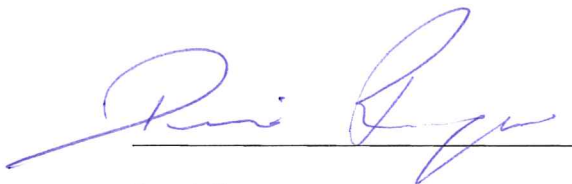


Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018- 03-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Dennis Ragnar
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Teleskopet för år 2017.

Enligt min 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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Teleskopet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

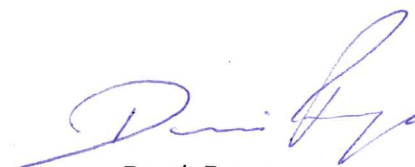
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 19 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



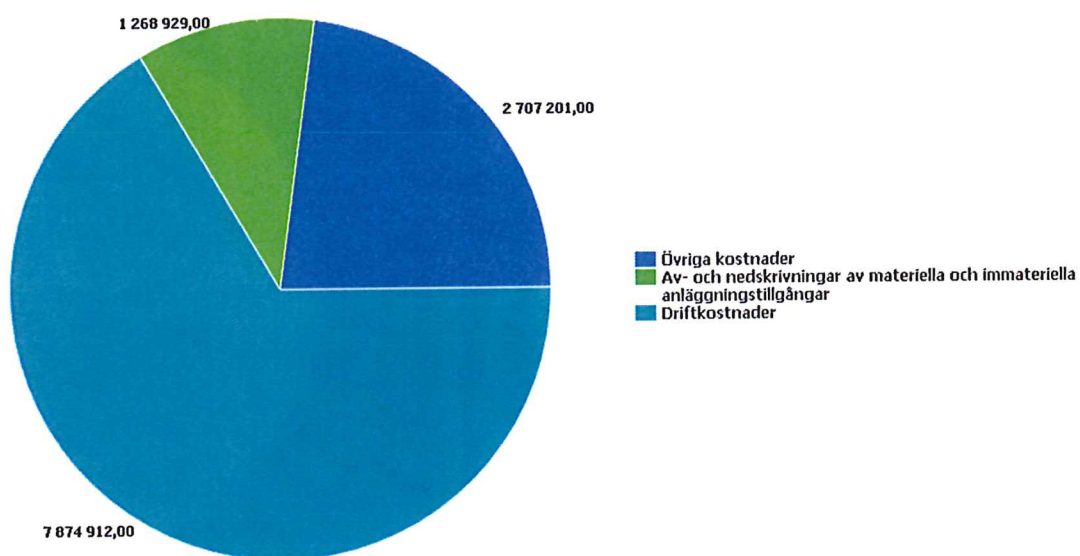
Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Dennis Ragnar
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 7 874 912 | 9 731 603 |
| Övriga externa kostnader | 1 483 670 | 1 339 733 |
| Personalkostnader | 232 324 | 185 923 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 268 929 | 1 268 929 |
| Finansiella poster | 991 207 | 1 296 856 |
| Summa kostnader | 11 851 042 | 13 823 044 |



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860