
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Teleskopet får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 383% till 514%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 178 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 473 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.

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. 2028 med en årlig avgäld på 397 tkr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
20	70	100	30	220

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Besöksparkering
95	179	16

Total tomtarea	48 546 m ²
Total bostadsarea:	15 550 m ²
Total lokalarea	66 m ²

Årets taxeringsvärde	104 085 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	104 085 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal:

Verksamhet

Yta

Livsmedelsbutik

66 m²

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 1678 tkr och planerat underhåll för 1374 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.

Arbete det gångna året

Föreningen följer underhållsplanen som uppdateras kontinuerligt. Det senaste i raden av större underhållsarbete som genomfördes förra året var det:

- värmejustering i samtliga föreningens lägenheter och gemensamma utrymme
- fasadtvätt av samtliga hus

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer- Värme	479
Fasader	416
Dörrar & Portar	479

Kommande arbeten

Bland kommande arbeten kan nämnas:

- kulvertbyte mellan hus 4 och 6, hus 8 och 10
- balkongmålning
- översyn och utvärdering av kondition på stammar i huset och fortsatt arbete med förberedelser för eventuellt byte av det samma
- översyn och komplettering av grönytan och rabatter
- översyn och åtgärder av asfaltytan på parkeringen

Miljöarbetet i föreningen är för tillfället till stort orienterad att hålla ner energiförbrukning. Detta gör man genom att man bytt nästan all belysning till lågenergilampor. Dem som är kvar kommer ses över och bytas inom kort. Samtliga lampor är utrustade med rörelsesensorer.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Zoran Radulovic	Ordförande	2020
Antonios Magoulas	Sekreterare	2019
Bo Undevi	Vice ordförande	2020
Mattias Ollas	Ledamot	2019
Merja Renvall	Ledamot	2019
Polihronis Ouzounis	Ledamot	2019
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Azad Heydari	Suppleant	2020
Izaura Eneberg	Suppleant	2020
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald	Stämman
Klas Kärngren	revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Dennis Ragnar	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Max Schneider	Stämman
Jan Tammi	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 282 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 275 personer.

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 2018 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23st.)

Ordförande har ordet

Som alltid vill jag påpeka att genom vårt eget agerande i vår förening så påverkar vi vår boendemiljö. Jag är övertygad om att ju större vår kunskap om sättet vi bor på är, desto större blir vår inverkan på föreningen åt det positiva.

I detta brev skulle jag vilja lyfta fram några av grunderna som en gång i tiden var självklara när man valde detta sättet att bo på, men som nu för tiden får stå emot andra intressen och värderingar vid en överlåtelse än vad den från början är tänkt med bostadsrätter, d.v.s. det kooperativa sättet att bo på. Priset, läget, köp som framtida investering är några av skälen som förekommer och ska givetvis påverka vid val av boende men ska inte undertrycka de grunder en bostadsförening bygger på.

Bostadsrätten är en i sig ganska komplicerad form av gemensamt ägande med många intressen som ska tillgodoses. Men man kan säga att föreningar har ett ändamål som innebär "att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen". Den kooperativa grundsynen präglar tankarna bakom bostadsrättens ändamål. Bostadsrättens syfte är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt. Bostadsrättsformen innebär att man gör en avvägning mellan föreningens och enskilda medlemmars ibland motstridiga intressen på ett balanserat sätt. Den enskildes rätt måste därför ibland stå tillbaka för föreningens intressen.

Bostadsrättsföreningen bygger på den kooperativa grundtanken, alltså människor i samverkan. För att det ska fungera är det viktigt att visa tolerans mot varandras skilda uppfattningar. Det är förståeligt att den enskildes intresse ibland kan vara att skydda och gärna förbättra sin "investering" men detta får inte gå före föreningens intresse och skyldighet att tillgodose alla medlemmars intressen. Privatekonomi och personlig vinning får inte stå mot helhetens intresse.

Bostadsrättsföreningen är en organisation som enbart ska gynna föreningens egna medlemmar. Det finns således ingen utanför föreningen som ska tillgodoses, t ex genom att få avkastning på insatt kapital. "Avkastningen" ligger i en bra boendekostnad, bra boendemiljö och en möjlig värdestegring på den egna bostadsrätten.

En bostadsrättsförening har en demokratisk uppbyggnad. Föreningen äger huset. De boende äger föreningen. Ägarskapet utövas av styrelsen. Den demokratiska makten utövas genom att medlemmar tillsätter och avsätter styrelse och andra förtroendevalda. En av grundprinciperna i bostadsrättsföreningen innebär att alla medlemmar med mycket få undantag ska behandlas lika. Man får aldrig gynna eller missgynna medlemmar på ett osakligt sätt.

I och med dessa rader vill jag önska alla medlemmar en trevligt kommande sommar och tacka för det visade förtroendet för styrelsens arbete.

Ordförande för Brf Teleskopet



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 861	13 097	13 051	13 066	13 140
Resultat efter finansiella poster	1 294	1 739	-282	2 261	700
Årets resultat	1 294	1 739	-282	2 261	700
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-832	-297	-2 318	225	-1 336
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	213	208	208	208	208
Balansomslutning	76 316	77 038	78 444	81 577	80 361
Likviditet %	514	305	488	502	478
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	675	675	675	676
Bränsletillägg, kr/m ²	75	75	75	75	75
Ränta, kr/m ²	61	66	86	112	135
Underhållsfond, kr/m ²	928	787	722	734	616
Lån, kr/m ²	3 629	3 664	3 873	4 034	4 121

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	3 518 000	160 000	12 503 969	-1 149 401	1 739 246
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 739 246	-1 739 246
Reservering underhållsfond			3 305 000	-3 305 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 373 999	1 373 999	
Årets resultat					1 294 843
Vid årets slut	3 518 000	160 000	14 434 970	-1 341 156	1 294 843

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	589 845
Årets resultat	1 294 843
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-3 305 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 373 999
Summa	-46 313

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 46 313

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 861 500	13 096 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	504 360	493 639
Summa rörelseintäkter		13 365 860	13 590 287
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 403 846	-7 874 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 432 891	-1 483 670
Personalkostnader	Not 6	-163 644	-232 324
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	Not 7	-1 177 696	-1 268 929
Summa rörelsekostnader		-11 178 078	-10 859 835
Rörelseresultat		2 187 782	2 730 452
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		34 656	33 212
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 438	25 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-954 033	-1 050 037
Summa finansiella poster		-892 939	-991 207
Resultat efter finansiella poster		1 294 843	1 739 246
Årets resultat		1 294 843	1 739 246

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	63 478 147	64 573 837
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	307 395	389 401
Summa materiella anläggningstillgångar		63 785 542	64 963 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		400	400
Andra långfristiga fordringar		361 000	361 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		361 400	361 400
Summa anläggningstillgångar		64 146 942	65 324 638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27 934	62 256
Övriga fordringar		106 205	92 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	389 388	494 595
Summa kortfristiga fordringar		523 527	649 266
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	11 646 062	10 010 802
Summa kassa och bank		11 646 062	10 010 802
Summa omsättningstillgångar		12 169 589	10 660 068
Summa tillgångar		76 316 531	75 984 706

h

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 678 000	3 678 000	
Fond för yttre underhåll	14 434 970	12 503 969	
Summa bundet eget kapital	18 112 970	16 181 969	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 341 156	-1 149 401	
Årets resultat	1 294 843	1 739 246	
Summa fritt eget kapital	-46 313	589 845	
Summa eget kapital	18 066 657	16 771 814	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	55 881 250	56 431 250
Summa långfristiga skulder		55 881 250	56 431 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		550 000	550 000
Leverantörsskulder		502 929	527 695
Skatteskulder		18 045	13 205
Övriga skulder	Not 13	126 797	58 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 170 853	1 632 532
Summa kortfristiga skulder		2 368 625	2 781 642
Summa eget kapital och skulder		76 316 531	75 984 706

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

M

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 502 748	10 502 385
Hyror, lokaler	104 076	102 168
Hyror, garage	421 090	422 273
Hyror, p-platser	280 428	285 085
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 452	-388
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 641	-6 417
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 009	-33 263
Rabatter	0	-6 098
Bränsleavgifter, bostäder	1 159 320	1 159 682
Elavgifter	423 940	671 222
Summa nettoomsättning	12 861 500	13 096 648

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	397 575	395 715
Övriga ersättningar	52 870	32 704
Fakturerade kostnader	5 100	4 531
Övriga sidointäkter	34 137	41 530
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-34
Övriga rörelseintäkter	14 677	0
Försäkringsersättningar	0	19 193
Summa övriga rörelseintäkter	504 360	493 639

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 373 999	-2 271 623
Reparationer	-1 678 459	-825 011
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-314 990	-310 150
Tomträttsavgäld	-369 444	-194 300
Försäkringspremier	-138 346	-112 747
Kabel- och digital-TV	-138 183	-129 889
Återbäring från Riksbyggen	12 375	16 700
Obligatoriska besiktningar	-1 788	-4 941
Bevakningskostnader	-10 126	-17 350
Övriga utgifter, köpta tjänster	-51 532	-105 923
Snö- och halkbekämpning	-142 169	-100 707
Förbrukningsinventarier	-80 377	-36 878
Vatten	-636 847	-620 969
Fastighetsel	-1 097 231	-919 067
Uppvärmning	-1 262 438	-1 179 370
Sophantering och återvinning	-413 423	-409 387
Förvaltningsarvode drift	-706 869	-653 300
Summa driftkostnader	-8 403 846	-7 874 912

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-856 472	-889 493
IT-kostnader	-425 078	-418 351
Styrelsearvode	-15 195	-14 808
Arvode, yrkesrevisor	-24 068	-23 660
Kreditupplysningar	-2 695	-2 173
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 476	-31 312
Kontorsmateriel	-3 648	-200
Telefon och porto	-38 553	-34 412
Medlems- och föreningsavgifter	-13 200	-22 160
Bankkostnader	-1 606	-1 101
Advokat och rättegångskostnader	0	-46 000
Övriga externa kostnader	-900	0
Summa övriga externa kostnader	-1 432 891	-1 483 670

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Sammanträdesarvoden	-124 899	-129 809
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 619	-8 090
Övriga kostnadsersättningar	-308	-49 399
Sociala kostnader	-31 818	-45 026
Summa personalkostnader	-163 644	-232 324

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-794 354	-832 000
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-82 019
Avskrivningar tillkommande utgifter	-301 336	-354 910
Avskrivning Maskiner och inventarier	-82 006	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 177 696	-1 268 929

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 600 000	81 600 000
Tillkommande utgifter	9 110 578	9 110 578
	90 710 578	90 710 578
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 710 578	90 710 578
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 214 597	-9 382 597
Tillkommande utgifter	-8 061 144	-7 706 234
	- 18 275 741	-17 088 831
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-794 354	-832 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-301 336	-354 910
	-1 095 690	- 1 186 910
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 371 431	-18 275 741
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-7 861 000	-7 861 000
	- 7 861 000	- 7 861 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 478 147	64 573 837
Varav		
Byggnader	62 730 049	63 524 403
Tillkommande utgifter	748 098	1 049 434
Taxeringsvärden		
Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	2 085 000	2 085 000
Totalt taxeringsvärde	104 085 000	104 085 000
<i>varav byggnader</i>	<i>78 604 000</i>	<i>78 604 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 481 000</i>	<i>25 481 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 098 350	1 098 350
	1 098 350	1 098 350
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 098 350	1 098 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-708 949	-626 930
	- 708 949	- 626 930
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-82 006	-82 019
	- 82 006	- 82 019
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-790 955	-708 949
	- 790 955	- 708 949
Restvärde enligt plan vid årets slut	307 394	389 401
Varav		
Inventarier och verktyg	307 394	389 401

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	154 600	138 346
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 601	32 895
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 187	239 530
Förutbetald tomträttsavgäld	99 000	83 824
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	389 388	494 595

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	7 574 363	5 050 343
Transaktionskonto	4 071 700	4 960 459
Summa kassa och bank	11 646 062	10 010 802

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	56 431 250	56 981 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	55 881 250	56 431 250

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,51%	2019-04-23	6 453 125,00	0,00	137 500,00	6 315 625,00
SBAB	0,86%	2019-06-12	9 621 875,00	0,00	137 500,00	9 484 375,00
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	10 453 125,00	0,00	137 500,00	10 315 625,00
SBAB	2,27%	2025-01-17	10 453 125,00	0,00	137 500,00	10 315 625,00
Summa			56 981 250,00	0,00	550 000,00	56 431 250,00

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	43 764	46 143
Skuld för moms	16 765	10 424
Skuld sociala avgifter och skatter	66 268	1 643
Summa övriga skulder	126 797	58 210

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	3 000
Upplupna elkostnader	106 406	85 748
Upplupna vattenavgifter	54 084	54 084
Upplupna värmekostnader	307 454	178 103
Upplupna kostnader för renhållning	100 600	101 296
Upplupna revisionsarvoden	24 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	0	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 953	166 773
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	572 356	1 009 528
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 170 853	1 632 532

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	87 625 000	87 625 000

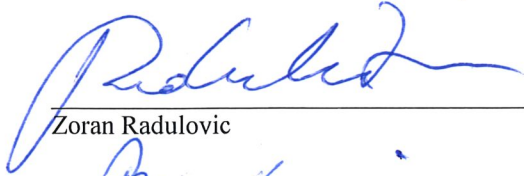
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



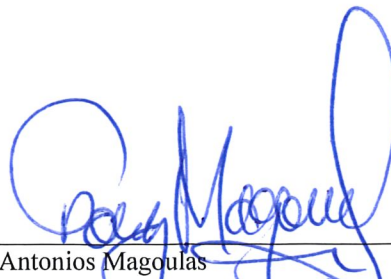
Styrelsens underskrifter

Ort och datum

GÖTEBORG 26/2-2019



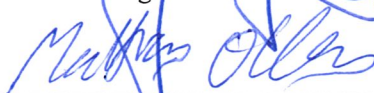
Zoran Radulovic



Antonios Magoulas



Bo Undevi



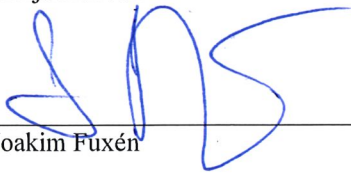
Mattias Ollas



Merja Renvall



Polihronis Ouzounis



Joakim Fuxén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-19
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Klas Kämgren
Föreningsrevisor

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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 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.

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 misstag.

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.

m

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Eskulapius 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 i övrigt 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 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Klas Kämgen
Förtroendevald revisor

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 skuldtyngd 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 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.

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, fastighetservice 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