
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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 stadseenlig 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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Teleskopet får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 146 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 408 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 Teleskopsgatan 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 m²

Bostäder bostadsrätt 15 550 m²

Total lokalarea 66 m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
------------	--------------------

Livsmedelsbutik 66 m²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,81 % av föreningens nettoomsättning.

fn

Årets taxeringsvärde	138 084 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	138 084 000 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 806 tkr och planerat underhåll för 4 123 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	555 264
Huskropp utvändigt	1 030 364
Markytor	516 238
Dörrar	2 020 950

Utförda arbete:

- omfogning av fasad hus 10, 12 och del av 4
- byte av lägenheters dörrar till säkerhetsdörr
- renovering bastu hus 6 -asfaltering av uppfart till stora parkeringen
- underhållsarbete utmed parkeringen med p-platser 1-91
- OVK

Kommande arbete:

- forsat omfogning av hus 4, 6 och 8
- renovering av bastu i hus 8
- byte av rökluckor i samtliga hus
- asfaltering av parkeringen



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	2022
Antonios Magoulas	Sekreterare	2021
Merja Renvall	Vice ordförande	2021
Polihronis Ouzounis	Ledamot	2021
Peter Abrahamsson	Ledamot	2022
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Izaura Eneberg	Suppleant	2022
Magnus Palmgren	Suppleant	2022
Tomas Fransson	Suppleant	2022
Tatjana Vantchanchin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman
Dennis Ragnar	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Hellemar	Stämman

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Tammi	Stämman
Kisembo Abwoli	Stämman
Max Schneider	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 272 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 272 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 2020 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Ordförande har ordet

Nu har vi ett år till som vi ska summera och lägga bakom oss, ett år i spår av den rådande pandemin där alla abrupt ställdes inför helt nya prövningar som man trodde endast kunde hända på en bioduk. Dessvärre var den krassa verkligheten att vi alla med mycket kort varsel fick anpassa oss till helt nya tillvägagångssätt gällande vårt arbete men också vår vardag i övrigt. Likaså fick föreningens styrelse anpassa sitt arbete till helt nya metoder, som för oss var okända för inte så länge sedan. Styrelsemötena mm blev till en början starkt begränsade fysiskt för att till slut helt upphöra och ersättas med digitala sådana. Likaså övriga kontakter på plats gällande olika entreprenörer vilket krävde nya arbetssätt. Pågående arbeten drog ut på tiden på grund av försenade leveranser, manbortfall och annat som påverkades av pandemin. Trots de nya hindren så är det planerade underhållsarbetet av våra fastigheter tvunget att försätta, likaså de nödvändiga reparationer och annat som hör till. Vi har trots allt kunnat genomföra de planerade projekten som nämns i årsberättelsen där man bl.a. kan nämna byte av säkerhetsdörrar, som verkligen blev ett lyft för föreningen. Den obligatoriska ventilationskontrollen var en prövning i sig då det vid två olika tillfällen krävs tillträde till föreningens samtliga lägenheter. Något större inomhusarbete är inte inplanerat i nuläget vilket kan vara bra med tanke på omständigheterna.

Om vi ska säga några ord om föreningens ekonomi så är den fortsatt stabil vilket avspeglar sig i de oförändrade medlemsavgifter men också den summa pengar på föreningens konto som i skrivande stund uppgår till närmare 16 milj. kr. Med stor sannolikhet kommer styrelsen att som tidigare amortera extra på föreningens lån och på så sätt minska räntekostnader och föreningens lån vilket kommer avspeglar sig positivt på föreningens ekonomiska situation. Till föreningens medlemmar vill jag säga att nu när vår normala vardag sätts på prov är det ännu viktigare att ta hänsyn till varandra, respektera varandras vardag och ta hand om föreningens gemensamma egendom som ägs av oss gemensamt, samt följa de trivselregler som finns och som gäller oss alla. Till slut vill jag genom detta brev tacka medlemmarna för det förtroende styrelsen fått under föregående år och samtidigt tacka övriga styrelsemedlemmar för deras arbete och den tid de avsätter för föreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 135	13 041	12 861	13 097	13 051
Resultat efter finansiella poster	262	2 399	1 294	1 739	-282
Årets resultat	262	2 399	1 294	1 739	-282
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 641	255	-832	-297	-2 318
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	196	213	213	208	208
Balansomslutning	79 586	78 643	76 317	77 038	78 444
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	675	675	675	675
Bränsletillägg, kr/m ²	75	75	75	75	75
Ränta, kr/m ²	50	60	61	66	86
Underhållsfond, kr/m ²	998	1 068	928	787	722
Lån, kr/m ²	3 558	3 594	3 629	3 664	3 873

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 i kr	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets början	3 518 000	160 000	0	16 600 407	-2 211 750	2 399 441
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 399 441	-2 399 441
Reservering underhållsfond				3 049 000	-3 049 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 122 816	4 122 816	
Årets resultat						262 086
Vid årets slut	3 518 000	160 000	0	15 526 591	1 261 507	262 086

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	187 690
Årets resultat	262 086
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 049 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 122 816
Summa	1 523 593

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 523 593

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 135 196	13 040 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	527 052	506 779
Summa rörelseintäkter		13 662 248	13 547 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 005 381	-7 466 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 318 379	-1 516 810
Personalkostnader	Not 6	-191 290	-163 344
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 146 341	-1 161 402
Summa rörelsekostnader		-12 661 391	-10 307 749
Rörelseresultat		1 000 857	3 239 878
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	48 491
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 640	37 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-776 411	-926 316
Summa finansiella poster		-738 771	-840 437
Resultat efter finansiella poster		262 086	2 399 441
Årets resultat		262 086	2 399 441

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	61 334 417	62 398 752
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	143 382	225 389
Summa materiella anläggningstillgångar		61 477 799	62 624 140
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		400	400
Andra långfristiga fordringar	Not 11	361 000	361 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		361 400	361 400
Summa anläggningstillgångar		61 839 199	62 985 540
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	26 810	6 498
Övriga fordringar		182 539	129 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	352 825	351 933
Summa kortfristiga fordringar		562 174	487 882
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	17 184 594	15 169 499
Summa kassa och bank		17 184 594	15 169 499
Summa omsättningstillgångar		17 746 768	15 657 381
Summa tillgångar		79 585 967	78 642 921

Om

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 678 000	3 678 000	
Fond för yttre underhåll	15 526 591	16 600 407	
Summa bundet eget kapital	19 204 591	20 278 407	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 261 506	-2 211 750	
Årets resultat	262 086	2 399 441	
Summa fritt eget kapital	1 523 593	187 690	
Summa eget kapital	20 728 184	20 466 097	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 878 125	30 081 250
Summa långfristiga skulder		44 878 125	30 081 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 453 125	25 800 000
Leverantörsskulder		1 246 561	606 922
Skatteskulder		50 173	35 262
Övriga skulder	Not 16	119 478	121 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 110 321	1 531 467
Summa kortfristiga skulder		13 979 658	28 095 573
Summa eget kapital och skulder		79 585 967	78 642 921

BR

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.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 502 748	10 502 748
Hyror, lokaler	106 860	105 746
Hyror, garage	438 686	421 282
Hyror, p-platser	290 746	281 026
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 742	-2 677
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 005	-1 027
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 962	-28 708
Bränsleavgifter, bostäder	1 159 320	1 159 320
Elavgifter	655 546	603 137
Summa nettoomsättning	13 135 196	13 040 847

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	404 529	404 310
Övriga avgifter	7 050	0
Övriga ersättningar	39 514	51 095
Fakturerade kostnader	27 294	4 419
Övriga sidointäkter	31 967	31 892
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Övriga rörelseintäkter	16 703	0
Försäkringsersättningar	0	15 068
Summa övriga rörelseintäkter	527 052	506 779

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-4 122 816	-1 139 563
Reparationer	-806 039	-1 123 045
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-345 220	-333 780
Tomträttsavgäld	-443 620	-384 465
Försäkringspremier	-169 463	-154 600
Kabel- och digital-TV	-138 239	-135 034
Återbäring från Riksbyggen	0	11 500
Obligatoriska besiktningar	-10 688	0
Bevakningskostnader	-24 938	-19 717
Övriga utgifter, köpta tjänster	-36 061	-38 540
Snö- och halkbekämpning	-36 019	-150 483
Förbrukningsinventarier	-39 102	-12 600
Vatten	-573 146	-575 519
Fastighetsel	-975 006	-1 016 592
Uppvärmning	-1 162 474	-1 209 483
Sophantering och återvinning	-402 716	-430 242
Förvaltningsarvode drift	-719 834	-754 030
Summa driftskostnader	-10 005 381	-7 466 193

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-770 226	-850 189
IT-kostnader	-410 000	-437 303
Styrelsearvode	-15 528	-13 000
Arvode, yrkesrevisorer	-24 295	-23 681
Övriga förvaltningskostnader	0	-56 225
Kreditupplysningar	-3 825	-10 638
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 392	-56 726
Kontorsmateriel	-1 549	-6 515
Telefon och porto	-38 074	-38 481
Serviceavgifter	-9 240	-13 200
Bankkostnader	-1 562	-1 153
Advokat och rättegångskostnader	-7 988	-8 000
Övriga externa kostnader	-700	-1 700
Summa övriga externa kostnader	-1 318 379	-1 516 810

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Sammanträdesarvoden	-115 009	-109 835
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 855	-19 415
Övriga kostnadsersättningar	-6 601	0
Sociala kostnader	-39 825	-34 094
Summa personalkostnader	-191 290	-163 344

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-794 354	-794 354
Avskrivningar tillkommande utgifter	-269 981	-285 042
Avskrivning Maskiner och inventarier	-82 006	-82 006
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 146 341	-1 161 402

07

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-776 411	-926 316
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-776 411	-926 316

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 600 000	81 600 000
Byggnadsinventarier	0	0
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 803 304	-11 008 951
Tillkommande utgifter	-8 647 522	-8 362 480
	-20 450 827	-19 371 431

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-794 354	-794 354
Byggnadsinventarier	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-269 981	-285 042
	-1 064 335	-1 079 396

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-7 861 000	-7 861 000
	-7 861 000	-7 861 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	61 141 343	61 935 696
Byggnadsinventarier	0	0
Tillkommande utgifter	193 075	463 056

Taxeringsvärden

Bostäder	135 000 000	135 000 000
Lokaler	3 084 000	3 084 000

Totalt taxeringsvärde

	138 084 000	138 084 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 507 000</i>	<i>100 507 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 577 000</i>	<i>37 577 000</i>

bn

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-872 961	-790 955
	-872 961	-790 955
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-82 006	-82 006
	-82 006	-82 006
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-954 967	-872 961
	-954 967	-872 961
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-954 967	-872 961
Restvärde enligt plan vid årets slut	143 382	225 389
Varav		
Inventarier och verktyg	143 382	225 389

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	361 000	361 000
Summa andra långfristiga fordringar	361 000	361 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 377	10 966
Kundfordringar	16 433	-4 468
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 810	6 498

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	174 662	169 463
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 291	34 144
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 967	37 421
Förutbetald tomträtsavgäld	110 905	110 905
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	352 825	351 933

BM

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	14 647 211	11 611 197
Transaktionskonto	2 537 383	3 558 302
Summa kassa och bank	17 184 594	15 169 499

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	55 331 250	55 881 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 453 125	-25 800 000
Långfristig skuld vid årets slut	44 878 125	30 081 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,26%	2021-12-13	10 178 125,00	0,00	137 500,00	10 040 625,00
SBAB	0,68%	2023-08-09	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,98%	2024-05-10	6 178 125,00	0,00	137 500,00	6 040 625,00
SBAB	2,27%	2025-01-17	10 178 125,00	0,00	137 500,00	10 040 625,00
SBAB	0,98%	2025-02-14	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,82%	2025-05-09	9 346 875,00	0,00	137 500,00	9 209 375,00
Summa			55 881 250,00	0,00	550 000,00	55 331 250,00

*Senast kända räntesatser

* Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 10 040 625 kr som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	43 764	43 764
Skuld för moms	0	10 857
Skuld sociala avgifter och skatter	75 714	67 301
Summa övriga skulder	119 478	121 922

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna elkostnader	100 044	96 134
Upplupna vattenavgifter	69 687	35 514
Upplupna värmekostnader	168 774	175 488
Upplupna kostnader för renhållning	99 886	101 706
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410 000	60 100
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	205 551	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 628
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 032 379	1 036 897
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 110 321	1 531 467

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	87 625 000	87 625 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

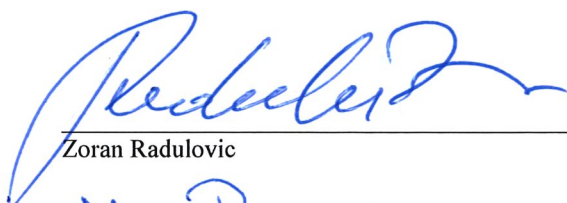
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



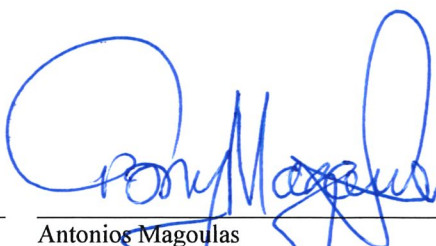
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2021-03-03

Ort och datum



Zoran Radulovic



Antonios Magoulas



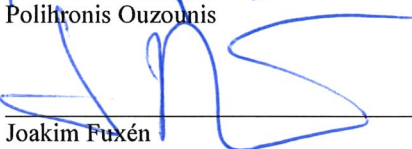
Merja Renvall



Polihronis Ouzounis



Peter Abrahamsson



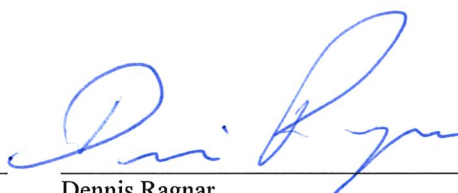
Joakim Fuxén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor



Dennis Ragnar
Förtroendevald 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 2020.

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 2020 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.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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. Risken 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 min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

flu

- 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 revisionssed 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 2020 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

BR

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 23 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor



Dennis Ragnar
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 av 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldyngd 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