

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Teleskopet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 161 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 524 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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 550 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	66 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	138 084 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	104 085 000 kr



## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Livsmedelsbutik	66 m <sup>2</sup>

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 1 159 tkr och planerat underhåll för 1 140 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

- Kulvertbyte
- Byte av balkongplåt på samtliga balkonger
- Inspektion/kontroll av tak

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	507
Markytor	632

### Kommande arbeten

- OVK (obligatorisk ventilations kontroll)
- Inspektion av fasad och fog
- Byte cirkulations pump
- Byte belysningsarmatur
- Teknisk besiktning av fönster och balkongdörrar
- Byte av lägenhetsdörrar\*

\*Byte av lägenhetsdörr har kommit som förslag efter man haft budgetmöte och är i nuläget inte bestämt när det kommer göras, den kommer lämnas som proposition till stämman och kan vara aktuellt att genomföras under 2020 eller 2021, likaså kan det fördelas över flera år.

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Zoran Radulovic	Ordförande	2020
Mattias Ollas	Vice ordförande	2021
Tony Magoulas	Sekreterare	2021
Merja Renvall	Ledamot	2021
Polichronis Ouzounis	Ledamot	2021
Azad Heydari	Ledamot	2020
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Izaura Eneberg	Suppleant	2020
Peter Abrahamsson	Suppleant	2020
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Klas Kärngren	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Dennis Ragnar	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Max Schneider (Sammanställande)	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 275 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 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 2019 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

## Ordförande har ordet

2019 har passerat och vi kan återigen lägga ett händelserikt år bakom oss.

För styrelsen fortsatte det ständigt pågående arbetet med föreningens underhåll, små och stora insatser som gör att vi kan hålla föreningen i gott och trivsamt skick. Utöver det arbete som görs för att följa underhållsplanen så har vi under 2019 genomfört byte av kulvert och av balkongplåt. Året som kommer blir inte heller ett sådant där man får vila. Det som görs eller kommer göras är den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) där man går in i samtliga lägenheter för att säkerhetsställa att ventilationen fungerar som den ska. Vidare kommer översyn av mjukfog, fasad och plåt runt fönster att ske för att säkerhetsställa täthet mot läckage, översyn av fönster- och balkongdörrar inifrån lägenheterna för att få dem funktionsdugliga (byte av tätningslist, smörjning mm), byte av belysningsarmatur i källargången till lågenegilampor, byte av cirkulationspump i undercentralen mm.

Utöver det planerade arbetet är det tänkt att vi ägnar mer kraft på områden som mer direkt påverkar medlemmarna och det är just det ovannämnda arbetet med fönster- och balkongdörrpartier men också att inom närmsta tiden få till ett byte av ytterdörrar till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter. I och med de åtgärderna är förhoppningen att boendestandarden höjs för samtliga medlemmar. Att installera säkerhetsdörrar är en standardförbättring men också en bra investering för framtiden ur flera aspekter.

Gällande föreningens ekonomi kan vi säga att den är fortsatt god och sund. Föreningens likvida medel uppgår till flera miljoner samtidigt som vi de senaste åren amorterat flera miljoner extra på föreningens lån och i nuläget ligger låneskulden på 3 600 kr per kvadratmeter. Trots det har vi kunnat bibehålla oförändrade medlemsavgifter under många år. Detta speglar sig också i priserna på våra bostäder som nu stabilt ligger i linje med bostadspriser i vårt område och mycket tack vare det har taxeringsvärde på våra fastigheter på bara några år höjts från 62 till 138 milj. kr.

Till slut vill jag passa på och uppmana alla medlemmar att inte glömma innebörden av att bo i en bostadsrätt. Tänk på att som bostadsrättshavare är man delägare i en fastighet med allt vad det innebär, med rättigheter, skyldigheter och ansvar. Man behöver inte alltid vara direkt aktiv i föreningen, bara att följa trivselreglerna räcker långt. Endast genom det kan man avsevärt påverka inte bara föreningen utom också föreningens övriga medlemmars boendemiljö positivt.

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

Zoran Radulovic  
Ordförande för Brf Teleskop





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 041	12 861	13 097	13 051	13 066
Resultat efter finansiella poster	2 399	1 294	1 739	-282	2 261
Årets resultat	2 399	1 294	1 739	-282	2 261
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	255	-832	-297	-2 318	225
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	213	213	208	208	208
Balansomslutning	78 643	76 317	77 038	78 444	81 577
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	675	675	675	675	675
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	75	75	75	75	75
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	60	61	66	86	112
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 068	928	787	722	734
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 594	3 629	3 664	3 873	4 034

**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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 518 000	160 000	14 434 970	-1 341 156	1 294 843
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 294 843	-1 294 843
Reservering underhållsfond			3 305 000	-3 305 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 139 563	1 139 563	
Årets resultat					2 399 441
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 518 000</b>	<b>160 000</b>	<b>16 600 407</b>	<b>-2 211 750</b>	<b>2 399 441</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-46 313
Årets resultat	2 399 441
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 305 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 139 563
<b>Summa</b>	<b>187 690</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 187 690

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 040 847	12 861 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	506 779	504 360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 547 627</b>	<b>13 365 860</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 466 193	-8 403 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 516 810	-1 432 891
Personalkostnader	Not 6	-163 344	-163 644
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 161 402	-1 177 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 307 749</b>	<b>-11 178 078</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 239 878</b>	<b>2 187 782</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		48 491	34 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 388	26 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-926 316	-954 033
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-840 437</b>	<b>-892 939</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 399 441</b>	<b>1 294 843</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 399 441</b>	<b>1 294 843</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	62 398 752	63 478 147
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	225 389	307 395
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 624 140</b>	<b>63 785 542</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		400	400
Andra långfristiga fordringar		361 000	361 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>361 400</b>	<b>361 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 985 540</b>	<b>64 146 942</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 498	27 934
Övriga fordringar		129 451	106 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	351 933	389 388
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>487 882</b>	<b>523 527</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	15 169 499	11 646 062
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 169 499</b>	<b>11 646 062</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 657 381</b>	<b>12 169 589</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>78 642 921</b>	<b>76 316 531</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 678 000	3 678 000	
Fond för yttre underhåll	16 600 407	14 434 970	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>20 278 407</b>	<b>18 112 970</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 211 750	-1 341 156	
Årets resultat	2 399 441	1 294 843	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>187 690</b>	<b>-46 313</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 466 097</b>	<b>18 066 657</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	30 081 250	55 881 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 081 250</b>	<b>55 881 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	25 800 000	550 000
Leverantörsskulder		606 922	502 929
Skatteskulder		35 262	18 045
Övriga skulder	Not 13	121 922	126 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 531 467	1 170 853
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 095 573</b>	<b>2 368 625</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>78 642 921</b>	<b>76 316 531</b>

---

# 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.



**Not 2 Nettoomsättning**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 502 748	10 502 748
Hyror, lokaler	105 746	104 076
Hyror, garage	421 282	421 090
Hyror, p-platser	281 026	280 428
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 677	-1 452
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 027	-3 641
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 708	-25 009
Bränsleavgifter, bostäder	1 159 320	1 159 320
Elavgifter	603 137	423 940
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 040 847</b>	<b>12 861 500</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	404 310	397 575
Övriga ersättningar	51 095	52 870
Fakturerade kostnader	4 419	5 100
Övriga sidointäkter	31 892	34 137
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	1
Övriga rörelseintäkter	0	14 677
Försäkringsersättningar	15 068	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>506 779</b>	<b>504 360</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 139 563	-1 373 999
Reparationer	-1 123 045	-1 678 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-333 780	-314 990
Tomträttsavgäld	-384 465	-369 444
Försäkringspremier	-154 600	-138 346
Kabel- och digital-TV	-135 034	-138 183
Återbäring från Riksbyggen	11 500	12 375
Obligatoriska besiktningar	0	-1 788
Bevakningskostnader	-19 717	-10 126
Övriga utgifter, köpta tjänster	-38 540	-51 532
Snö- och halkbekämpning	-150 483	-142 169
Förbrukningsinventarier	-12 600	-80 377
Vatten	-575 519	-636 847
Fastighetsel	-1 016 592	-1 097 231
Uppvärmning	-1 209 483	-1 262 438
Sophantering och återvinning	-430 242	-413 423
Förvaltningsarvode drift	-754 030	-706 869
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-7 466 193</b>	<b>-8 403 846</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-850 189	-856 472
IT-kostnader	-437 303	-425 078
Styrelsearvode	-13 000	-15 195
Arvode, yrkesrevisorer	-23 681	-24 068
Övriga förvaltningskostnader	-56 225	0
Kreditupplysningar	-10 638	-2 695
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 726	-51 476
Kontorsmateriel	-6 515	-3 648
Telefon och porto	-38 481	-38 553
Medlems- och föreningsavgifter	0	-13 200
Serviceavgifter	-13 200	0
Bankkostnader	-1 153	-1 606
Advokat och rättegångskostnader	-8 000	0
Övriga externa kostnader	-1 700	-900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 516 810</b>	<b>-1 432 891</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Sammanträdesarvoden	-109 835	-124 899
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 415	-6 619
Övriga kostnadsersättningar	0	-308
Sociala kostnader	-34 094	-31 818
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-163 344</b>	<b>-163 644</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-794 354	-794 354
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-285 042	-301 336
Avskrivning Maskiner och inventarier	-82 006	-82 006
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 161 402</b>	<b>-1 177 696</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	81 600 000	81 600 000
Tillkommande utgifter	9 110 578	9 110 578
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>90 710 578</b>	<b>90 710 578</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 008 951	-10 214 597
Tillkommande utgifter	-8 362 480	-8 061 144
	<b>-19 371 431</b>	<b>-18 275 741</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-794 354	-794 354
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-285 042	-301 336
	<b>-1 079 396</b>	<b>-1 095 690</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-20 450 827</b>	<b>-19 371 431</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	-7 861 000	-7 861 000
	<b>-7 861 000</b>	<b>-7 861 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>62 398 751</b>	<b>63 478 147</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	61 935 696	62 730 049
Tillkommande utgifter	463 056	748 098
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	135 000 000	102 000 000
Lokaler	3 084 000	2 085 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>138 084 000</b>	<b>104 085 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>100 507 000</i>	<i>78 604 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 577 000</i>	<i>25 481 000</i>

*m*



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 098 350	1 098 350
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 098 350</b>	<b>1 098 350</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-790 955	-708 949
	<b>-790 955</b>	<b>-708 949</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-82 006	-82 006
	<b>-82 006</b>	<b>-82 006</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-872 961	-790 955
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-872 961</b>	<b>-790 955</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>225 389</b>	<b>307 395</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	225 389	307 395

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	169 463	154 600
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 144	33 601
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 421	102 187
Förutbetald tomträtsavgäld	110 905	99 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>351 933</b>	<b>389 388</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	11 611 197	7 574 363
Transaktionskonto	3 558 302	4 071 700
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>15 169 499</b>	<b>11 646 062</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	55 881 250	56 431 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-25 800 000	-550 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 081 250</b>	<b>55 881 250</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,34%	2020-02-18	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,88%	2020-04-23	6 315 625,00	0,00	137 500,00	6 178 125,00
SBAB	0,91%	2020-06-12	9 484 375,00	0,00	137 500,00	9 346 875,00
SBAB	2,26%	2021-12-13	10 315 625,00	0,00	137 500,00	10 178 125,00
SBAB	0,68%	2023-08-09	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	2,27%	2025-01-17	10 315 625,00	0,00	137 500,00	10 178 125,00
<b>Summa</b>			<b>56 431 250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>550 000,00</b>	<b>55 881 250,00</b>

\* Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 25 525 000 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 13 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	43 764	43 764
Skuld för moms	10 857	16 765
Skuld sociala avgifter och skatter	67 301	66 268
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>121 922</b>	<b>126 797</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	96 134	106 406
Upplupna vattenavgifter	35 514	54 084
Upplupna värmekostnader	175 488	307 454
Upplupna kostnader för renhållning	101 706	100 600
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 728	5 953
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 036 897	572 356
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 531 467</b>	<b>1 170 853</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	87 625 000	87 625 000

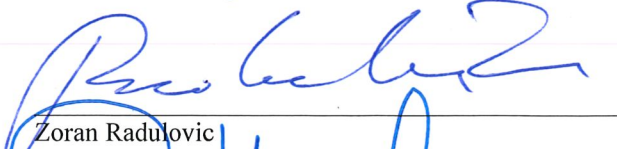
**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

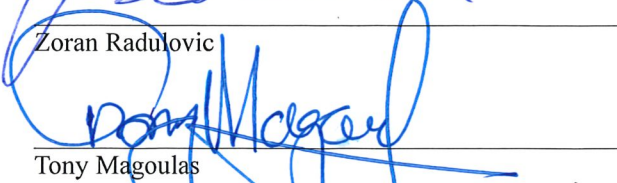
Styrelsens underskrifter

Göteborg 20200226


Ort och datum

  
Zoran Radulovic


  
Mattias Ollas

  
Tony Magoulas

  
Merja Renvall

  
Polichronis Ouzounis

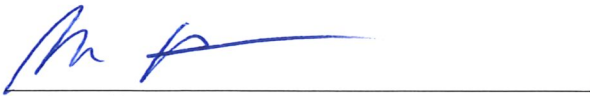
  
Azad Heydari

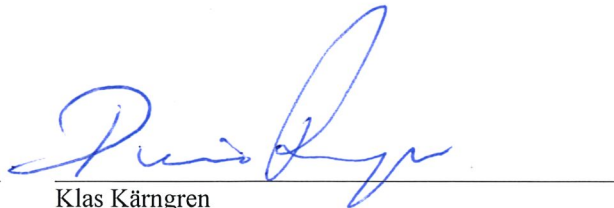
  
Joakim Fuxén

Suppleant  
  
Izaura Eneberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor

  
Klas Kärngren  
Förtroendevald revisor  
SUPPLEANT DENNIS RAGNAR



# 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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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.



- 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 2019 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 revisionssed 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 stadgarerna.



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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Göteborg den 30 mars 2020



Anders Nilsson  
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 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 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.

## **Arsredovisning**

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 planliga 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 företags 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](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860