

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Teleskopet
Org nr: 716408-8440

2025-01-01 – 2025-12-31

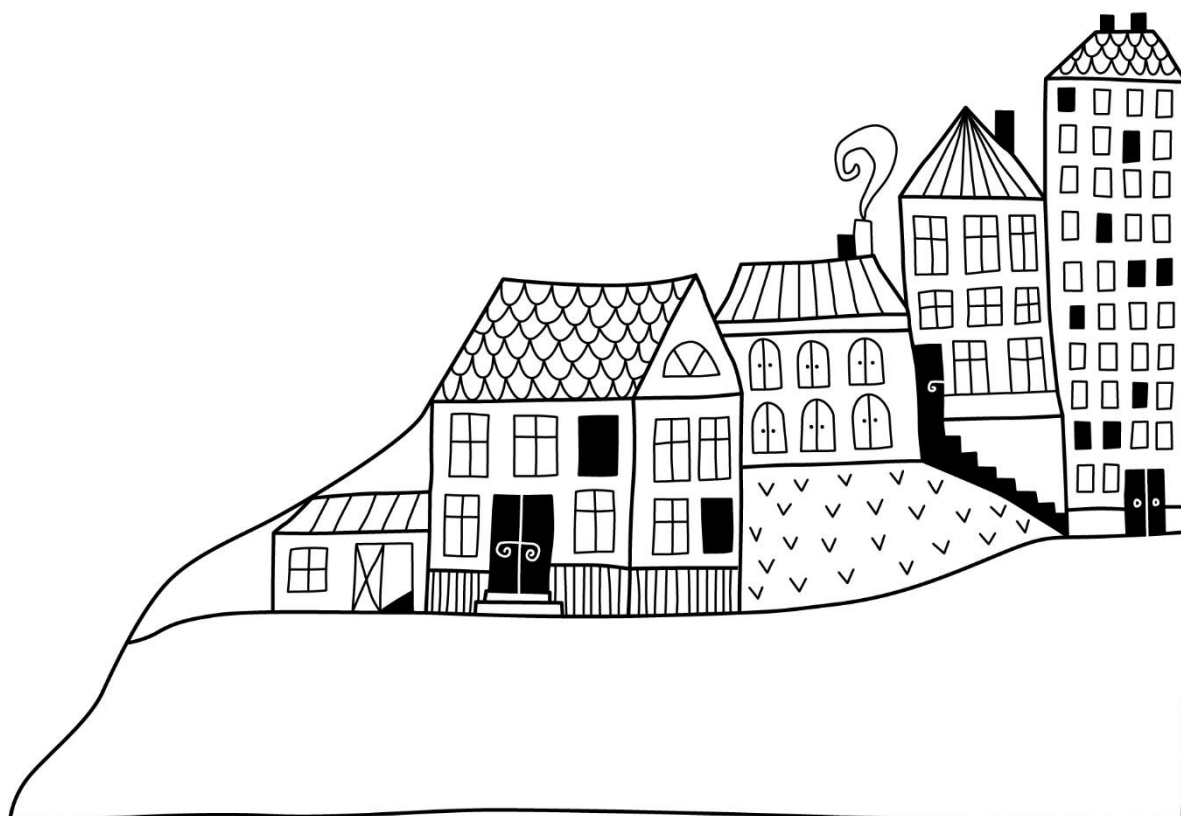


Dagordning vid årsstämma

- 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 och andra eventuella ersättningar 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
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Teleskopet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 576 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 863 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. 30/1 2028, med en årlig avgäld på 444 tkr.

Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om 30 år och varje följande om 20 år. Den första perioden räknas från upplåtelsedagen 1970-01-01

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
Total tomtarea	48 546 m ²
Bostäder bostadsrätt	15 550 m ²
Total bostadsarea	15 550 m ²
Årets taxeringsvärde	132 081 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	156 516 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m²</u>
Lokal	66 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,16 % av föreningens nettoomsättning.

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 920 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tismässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årelingen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnadstioner. Föreningen har en aktuell underhållsplan uppdaterad 2025.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 756 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

<u>Beskrivning</u>	<u>Belopp</u>
Ventilationer	102 263

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	2026
Tony Magoulas	Sekreterare	2027
Merja Renvall	Vice ordförande	2027
Izaura Eneberg	Ledamot	2026
Oleg Bliaher	Ledamot	2027
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ermis Cerkez	Suppleant	2027
Nasiha Kacar	Suppleant	2027
Tara Farzalizadeh	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2026
Dennis Ragnar	revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Pettersson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Tammi	2026
Max Schneider	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från K2 till K3 avseende redovisningsregelverk.

Utöver ovanstående händelser har inga andra 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 286 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 282 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	14 745	15 068	13 592	13 564	13 150
Resultat efter finansiella poster*	2 287	3 723	2 212	1 091	5 917
Årets resultat	2 293	3 723	2 212	1 091	5 917
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	4 114	471	-558	-1 032	3 860
Balansomslutning	82 001	79 067	76 505	84 517	83 961
Soliditet %*	44	43	39	33	32
Likviditet %	24	30	259	75	121
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	84	90	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	898	915	819	812	787
Energikostnad kr/kvm*	229	223	183	199	192
Reservering till underhållsfond kr/kvm	48	268	236	199	196
Sparande kr/kvm*	318	268	225	161	230
Ränta kr/kvm	71	372	65	40	48
Skuldsättning kr/kvm*	2 736	2 762	2 809	3 488	3 523
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 747	2 774	2 809	3 488	3 523
Räntekänslighet %*	3,1	3,0	3,4	4,3	4,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet inklusive kortfristiga skulder: Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Riktvärde: Låg = <800 kr/kvm, normal = 800 – 1 000 kr/kvm, hög = 1000 kr/kvm

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 518 000	160 000	23 032 639	3 237 275	3 723 336
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 723 336	-3 723 336
Reservering underhållsfond			756 000	-756 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-102 263	102 263	
Årets resultat					2 286 922
Vid årets slut	3 518 000	160 000	23 686 376	6 306 874	2 286 922

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 960 610
Årets resultat	2 286 922
Årets fondreservering enligt stadgarna	-756 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 263
Summa	8 593 795

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

8 593 795

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 744 882	15 067 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	751 731	1 800 193
Summa		15 496 613	16 867 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 823 888	-9 746 289
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 598 264	-1 488 205
Personalkostnader	Not 6	-227 538	-236 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 576 271	-910 169
Summa rörelsekostnader		-12 225 962	-12 380 924
Rörelseresultat		3 270 652	4 486 893
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	126 911	219 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 110 640	-982 913
Summa finansiella poster		-960 944	-763 558
Resultat efter finansiella poster		2 286 922	3 723 336
Årets resultat		2 286 922	3 723 336



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	62 685 390	65 259 954
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	203 167	-2
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	12 047 361	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 935 916	65 259 952
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 13	1 288	1 288
Andra långfristiga fordringar	Not 14	361 000	361 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		362 288	362 288
Summa anläggningstillgångar		75 298 204	65 622 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30 999	32 408
Övriga fordringar		279 015	275 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	644 081	569 738
Summa kortfristiga fordringar		954 095	877 901
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 748 625	12 566 489
Summa kassa och bank		5 748 625	12 566 489
Summa omsättningstillgångar		6 702 720	13 444 390
Summa tillgångar		82 000 924	79 066 629



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 678 000	3 678 000	
Fond för yttre underhåll	23 686 376	23 032 639	
Summa bundet eget kapital	27 364 376	26 710 639	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 306 873	3 237 275	
Årets resultat	2 286 922	3 723 336	
Summa fritt eget kapital	8 593 795	6 960 610	
Summa eget kapital	35 958 172	33 671 250	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 500 000	0
Summa långfristiga skulder		18 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 218 750	43 131 250
Leverantörsskulder		544 880	799 058
Skatteskulder		28 109	43 273
Övriga skulder	Not 18	559 795	171 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 191 218	1 250 670
Summa kortfristiga skulder		27 542 752	45 395 379
Summa eget kapital och skulder		82 000 924	79 066 629



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 270 652	4 486 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 576 271	910 169
	5 846 923	5 397 062
Erhållen ränta	3 870	219 355
Erlagd ränta	-833 351	-979 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 017 442	4 637 219
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	46 846	-322 470
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	782 584	-615 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 846 872	3 699 686
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-888
Investeringar på egen fastighet	-204 875	0
Investeringar i pågående byggnation	-12 047 361	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 252 236	-888
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-412 500	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-412 500	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-6 817 864	3 148 799
Likvida medel vid årets början	12 566 489	9 417 691
Likvida medel vid årets slut	5 748 625	12 566 489

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2023-2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

I årsavgifterna ingår vatten. Det tillkommer extra kostnader såsom el, värme, bredband m.m.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme & grund	Linjär	115
Byggnad stamledning värme	Linjär	63
Byggnad stamledning VA	Linjär	61
Byggnad fasad	Linjär	15
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	24
Byggnad el	Linjär	30
Byggnad ventilation	Linjär	45
Byggnad hiss	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 552 880	11 552 880
Hyror, lokaler	24 600	55 072
Hyror, garage	385 590	385 920
Hyror, p-platser	313 104	309 936
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-720	-360
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 020	-5 695
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 221	-16 639
Rabatter	-1 340	-670
Bränsleavgifter, bostäder	1 275 960	1 275 960
Elavgifter	877 337	1 001 702
Kabel-tv-avgifter	265 125	405 480
Övriga avgifter	28 300	31 580
Övriga ersättningar	40 785	28 488
Övriga sidointäkter	7 524	44 004
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-34
Summa nettoomsättning	14 744 882	15 067 624

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	0	21 241
Övriga rörelseintäkter	91 221	101 377
Återbäring Länsförsäkringar	22 785	12 991
Försäkringsersättningar	637 725	1 664 584
Summa övriga rörelseintäkter	751 731	1 800 183



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-102 263	-1 155 317
Reparationer	-919 588	-1 875 529
Självrisk	0	-28 600
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-410 090	-393 760
Tomträttsavgäld	-443 620	-449 965
Försäkringspremier	-270 825	-214 941
Kabel- och digital-TV	-459 918	-576 077
Återbäring från Riksbyggen	4 100	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-24 857
Serviceavtal	-12 086	-37 225
Obligatoriska besiktningar	-240 472	-41 882
Bevakningskostnader	-25 373	-103 396
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 000	0
Snö- och halkbekämpning	-115 875	-190 750
Statuskontroll	-8 381	-2 625
Ersättningar till hyresgäster	-3 620	0
Förbrukningsinventarier	-12 038	-12 776
Fordons- och maskinkostnader	-3 388	0
Vatten	-1 005 375	-970 723
Fastighetsel	-934 454	-945 981
Uppvärmning	-1 634 194	-1 546 626
Sophantering och återvinning	-551 909	-470 327
Förvaltningsarvode drift	-672 520	-706 232
Summa driftskostnader	-7 823 888	-9 746 289



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Fritidsmedel	-868	-3 067
Förvaltningsarvode administration	-991 896	-957 625
IT-kostnader	-32 184	-37 369
Arvode, yrkesrevisorer	-35 625	-33 750
Övriga förvaltningskostnader	-68 753	-37 211
Kreditupplysningar	-8 609	-6 673
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 353	-26 358
Representation	-511	-4 475
Kontorsmateriel	-6 987	-19 589
Telefon och porto	-91 064	-84 593
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-249	-1 139
Medlems- och föreningsavgifter	-8 800	-8 800
Konsultarvoden	-43 817	-37 819
Bankkostnader	-8 029	-6 770
Advokat och rättegångskostnader	-236 157	-202 707
Övriga externa kostnader	-16 362	-20 259
Summa övriga externa kostnader	-1 598 264	-1 488 205

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-27 068	-22 232
Styrelsearvoden	-143 465	0
Sammanträdesarvoden	0	-152 495
Övriga ersättningar	0	-4 997
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 095	-4 220
Sociala kostnader	-50 910	-52 317
Summa personalkostnader	-227 538	-236 261

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 574 564	-892 616
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-17 553
Avskrivning Installationer	-1 707	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 576 271	-910 169

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	123 040	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	212 328
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	754	1 473
Övriga ränteintäkter	3 116	5 554
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	126 911	219 355

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 110 640	-982 913
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 110 640	-982 913



Not 10 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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

Omklassificeringar vid byte av regelverk, K3

Byggnader	9 110 578	0
Tillkommande utgifter	-9 110 578	0
	0	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-16 462 910	-15 570 294
Tillkommande utgifter	-8 987 714	-8 970 161
	-25 450 624	-24 540 455

Omklassificeringar vid byte av regelverk, K3

Byggnader	-16 462 910	0
Tillkommande utgifter	16 462 910	0
	0	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 574 564	-892 616
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-17 553
	-2 574 564	-910 169

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-28 025 188 **-25 450 624**

Restvärde enligt plan vid årets slut

62 685 390 **65 259 954**

Varav

Byggnader	62 685 390	65 137 089
Tillkommande utgifter	0	122 864

Taxeringsvärden

Bostäder	129 000 000	153 000 000
Lokaler	3 081 000	3 516 000



Totalt taxeringsvärde	132 081 000	156 516 000
<i>varav byggnader</i>	<i>97 647 000</i>	<i>117 155 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 434 000</i>	<i>39 361 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer- IMD mätare	204 875	
	204 875	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 707	
	-1 707	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	203 167	0
Varav		
Installationer	203 168	

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar-fasadprojekt	12 047 361	0
Årets aktivering	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 047 361	0

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i koncernföretag (Fonus)	1 288	1 288
Summa andelar i koncernföretag	1 288	1 288

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
722 andelar á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	361 000	361 000
Summa andra långfristiga fordringar	361 000	361 000



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	123 040	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	270 825
Förutbetalt förvaltningsarvode	249 355	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	101 778	110 325
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 450	7 440
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 552	70 243
Förutbetald tomträttsavgäld	110 905	110 905
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	644 081	569 738

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 730 635	9 230 635
Transaktionskonto	2 017 991	3 335 854
Summa kassa och bank	5 748 625	12 566 489

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	42 718 750	43 131 250
Nästa års omförhandling samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 218 750	-43 131 250
Långfristig skuld vid årets slut	18 500 000	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,57%	2026-02-16	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	2,73%	2025-05-09	8 659 375,00	-8 625 000,00	34 375,00	0,00
SBAB	2,61%	2025-06-13	9 490 625,00	-9 421 875,00	68 750,00	0,00
SBAB	2,53%	2026-05-12	5 490 625,00	0,00	103 125,00	5 387 500,00
SBAB	2,54%	2026-05-11	0,00	8 625 000,00	68 750,00	8 556 250,00
SBAB	2,64%	2027-05-11	0,00	9 421 875,00	34 375,00	9 387 500,00
SBAB	2,61%	2028-07-13	9 490 625,00	0,00	103 125,00	9 387 500,00
Summa			43 131 250,00	0,00	412 500,00	42 718 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 5 387 500 kr, 10 000 000 kr och 8 556 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	418 504	0
Medlemmarnas reparationsfonder	36 300	36 300
Mottagna depositioner	7 800	5 800
Skuld för moms	6 622	22 447
Skuld sociala avgifter och skatter	90 570	106 583
Summa övriga skulder	559 795	171 129

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	281 004	3 715
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	109 706	41 608
Upplupna elkostnader	107 705	119 428
Upplupna vattenavgifter	85 022	76 401
Upplupna värmekostnader	192 368	200 176
Upplupna kostnader för renhållning	49 841	36 516
Upplupna revisionsarvoden	17 500	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 207	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 945	6 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 173 920	736 451
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 191 218	1 250 670

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	87 625 000	87 625 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Zoran Radulovic,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tony Magoulas,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Merja Renvall,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Izaura Eneberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Oleg Bliaher,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Karlsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025,

Azets Revision & Rådgivning AB

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sara Ryfors, Auktoriserad Revisor

Namnförtydligande, datum för undertecknande

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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 revisionsd 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

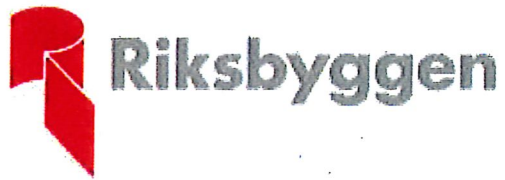
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Dennis Ragnar
Förtroendevald revisor



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860