

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen 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
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Teleskopet får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 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 910 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 122 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till 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. Om avtalet ska sägas upp så skall detta ske 2 till 5 år innan det löper ut annars förlängs det med 40 år.

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
Bostäder bostadsrätt	15 550 m ²
Total lokalarea	66 m ²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Livsmedelsbutik	66 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,83 % av föreningens nettoomsättning.



Bostäder bostadsrätt 15 550 m²

Årets taxeringsvärde 156 516 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 156 516 000 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 2 055 tkr och planerat underhåll för 650 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 en aktuell underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2023-09-23.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 680 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	12 548
Gemensamma utrymmen	281 250
Installationer	223 178
Huskropp utvändigt	7 838
Markytor	14 050
Garage och p-platser	111 750

Verksamheten

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas

- Kontroll av fasaderna och återställning av densamma.
- Kontroller av fastigheterna som följer den gällande Underhållsplanen.

Kommande arbeten

Inom de fem närmaste åren avser vi att göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplan. (Det är endast BEDÖMDA kostnader, ej utfästa löften).

Fasadmålning Teleskopgatan 4-12 kostnad 4500-5000 tkr

Genomgång och undersökning av stammar och därefter åtgärder i form av renovering av våtutrymmen, stambyte och relining.



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	2024
Tony Magoulas	Sekreterare	2025
Merja Renvall	Vice ordförande	2025
Tomas Fransson	Ledamot	2025
Izaura Eneberg	Ledamot	2024
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nasiha Kacar	Suppleant	2025
Tara Farzalizadeh	Suppleant	2025
Oleg Bliaher	Suppleant	2025
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	Avgått

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Dennis Ragnar	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Branislav Efremov	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Tammi	2024
Max Schneider (sammanställande)	2024

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

Ordförande har ordet

Det är återigen dags för årsstämma där vi skall summera det gångna året, lägga det bakom oss och blicka framåt. Efter tidigare år som präglats av pandemi och som ställde till det för oss hoppades vi alla på att det skulle ersättas med år där det mesta skulle återgå till det mer normala. Det gjorde det till viss del innan det återigen blev turbulent med flertal stora väpnade konflikter och andra kriser ute i världen som väsentligt påverkar vår vardag också. Inte minst när det gäller vår ekonomi där det mesta blev dyrare. Allt från livsmedel, drivmedel, ränta, olika köpta tjänster som gick upp kraftigt i pris som självklart även påverkade föreningens ekonomi. För att kunna möta de ökade kostnaderna och kunna bibehålla en balanserad ekonomi i föreningen har man dessvärre som de flesta andra föreningar fått höja medlemsavgiften. Man har kontinuerligt fått se sig om kostnader och en av åtgärderna för att minska föreningens kostnader var att, utöver den årliga amorteringen på 550 000kr, amortera/avbetala en av föreningens lån som var på 10 miljoner kronor då räntan blivit bland de största enskilda kostnaderna för föreningen. Som känt så har vi åtagande med att följa den befintliga underhållsplanen där man får ta hand om det planerade underhållet men också om de mindre och ibland större reparationskostnaderna som uppkommer. Arbete med underhåll pågår kontinuerligt och värt att nämna bland arbetet som gjordes är övergången från sopnedkast till sopsortering där vi med denna åtgärd hjälper miljön, men det kommer också avsevärt förbättra boendemiljön för medlemmarna. I skrivande stund pågår renovering av bastun i hus 6 och arbetet som vi har framför oss är OVK, målning av fasaden och ett stort projekt som de flesta säkert reflekterat över är den påbörjade utredningen gällande stambyte. När det blir dags kommer det resultera i ökade kostnader i och med själva projektets kostnad kommer kräva nya lån för föreningen. Man får också ta i beräkning att detta kommer innebära en stor standardförbättring för boende och kommer öka värdet på föreningens bostäder.

Trots det annalkande arbetet och eventuella högre boendekostnader som detta medför är vi övertygade om att våra boendekostnader inte blir högre än om man jämför med de runt om i regionen, både gällande bostadsrätter och hyresbostäder.

Som vanligt vill jag passa på och uppmana alla medlemmar att ta hand om och vårda föreningens egendom, genom det bidrar vi till att hålla föreningens kostnader nere. Jag vill också passa på och tacka åt styrelsens vägnar för visat förtroende.

Styrelsen önskar en trevlig kommande sommar.



Zoran Radulovic

Brf Teleskopet

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 284 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 284 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 höjning med 10% av årsavgiften.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 118 261	13 073 468	12 655 780	13 135 196	13 040 847
Resultat efter finansiella poster	2 211 829	1 090 532	5 917 370	262 086	2 399 441
Årets resultat	2 211 829	1 090 532	5 917 370	262 086	2 399 441
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-558 002	-1 031 848	3 860 473	-1 640 573	255 842
Balansomslutning	76 504 642	84 516 575	83 960 570	79 585 967	78 642 921
Soliditet %	39	33	32	26	26
Likviditet %	259	75	121	127	56
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	91	92	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	819	812	787	818	815
Energikostnad kr/kvm	183	199	192	174	180
Underhållsfond kr/kvm	1 267	1 093	923	998	1 068
Reservering till underhållsfond kr/kvm	236	199	196	196	213
Sparande kr/kvm	225	161	230	356	302
Ränta kr/kvm	65	40	48	50	60
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 809	3 488	3 523	3 558	3 594
Skuldsättning per kvm (total kvm)	2 609				
Räntekänslighet %	343	4,3	4,5	4,3	4,4
Bränsletillägg kr/m ³	75	75	75	75	75



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 balansomslutningen. 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.

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.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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.

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.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	16 995 570	5 971 894	1 090 532
Dispositio enl årsstämmobeslut				1 090 532	-1 090 532
Reservering av underhållsfond			3 680 000	-3 680 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-650 613	650 613	
Årets resultat					2 211 829
Vid årets slut	3 518 000	160 000	20 024 957	4 033 129	2 211 829

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 062 516
Årets resultat	2 211 829
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 680 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	650 613
Summa	6 244 958

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 244 958

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 118 261	13 073 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 062 873	838 112
Summa rörelseintäkter		14 181 134	13 911 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 580 418	-9 623 476
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 569 375	-1 532 557
Personalkostnader	Not 6	-212 922	-202 293
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-910 169	-971 620
Summa rörelsekostnader		-11 272 884	-12 329 946
Rörelseresultat		2 908 250	1 581 634
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 220	34 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	307 559	100 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 011 200	-626 330
Summa finansiella poster		-696 421	-491 102
Resultat efter finansiella poster		2 211 829	1 090 532
Årets resultat		2 211 829	1 090 532



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	66 170 121	67 080 290
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		66 170 121	67 080 290
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	400	400
Andra långfristiga fordringar	Not 14	361 000	361 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		361 400	361 400
Summa anläggningstillgångar		66 531 521	67 441 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 739	2 713
Övriga fordringar		272 289	264 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	269 402	481 679
Summa kortfristiga fordringar		555 430	749 324
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	9 417 691	16 325 562
Summa kassa och bank		9 417 691	16 325 562
Summa omsättningstillgångar		9 973 121	17 074 886
Summa tillgångar		76 504 642	84 516 575



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 678 000	3 678 000	
Fond för yttre underhåll	20 024 957	16 995 570	
Summa bundet eget kapital	23 702 957	20 673 570	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 033 129	5 971 984	
Årets resultat	2 211 829	1 090 532	
Summa fritt eget kapital	6 244 958	7 062 516	
Summa eget kapital	29 947 914	27 736 086	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 875 000	34 053 125
Summa långfristiga skulder		27 875 000	34 053 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 806 250	20 178 125
Leverantörsskulder		785 945	577 870
Skatteskulder		36 645	21 245
Övriga skulder	Not 18	150 863	149 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 902 024	1 800 494
Summa kortfristiga skulder		18 681 727	22 727 364
Summa eget kapital och skulder		76 504 642	84 516 575



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 20	2 211 829	1 090 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	910 169	971 620
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 121 997	2 062 152
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	193 894	2 991
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	326 238	15 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 642 129	2 080 616
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-10 550 000	-550 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 550 000	-550 000
Årets kassaflöde	-6 907 871	1 530 616
Likvidamedel vid årets början	16 325 561	14 794 945
Likvidamedel vid årets slut	9 417 691	16 325 562



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. Räkna 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



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 502 748	10 502 748
Hyror, bostäder	1340	0
Hyror, lokaler	104 429	108 247
Hyror, garage	385 920	442 890
Hyror, p-platser	306 796	316 796
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-45	-2 048
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-670	-335
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 066	-10 002
Bränsleavgifter, bostäder	1 159 320	1 159 320
Elavgifter	671 489	555 852
Summa nettoomsättning	13 118 261	13 073 468

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	405 480	403 155
Övriga lokalintäkter	350	0
Övriga avgifter	28 910	8 610
Övriga ersättningar	38 870	43 853
Övriga sidointäkter	0	34 519
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-9
Erhållna statliga bidrag	385 987	0
Övriga rörelseintäkter	79 323	20 335
Försäkringsersättningar	123 744	327 650
Summa övriga rörelseintäkter	1 062 873	838 112



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-650 613	-444 526
Reparationer	-2 055 468	-3 282 203
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-384 740	-369 340
Tomträttsavgäld	-437 275	-443 620
Försäkringspremier	-194 058	-178 419
Kabel- och digital-TV	-476 094	-147 726
Återbäring från Riksbyggen	10 800	13 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 450	0
Serviceavtal	-25 044	0
Obligatoriska besiktningar	-44 622	-61 897
Bevakningskostnader	-29 216	-43 558
Övriga utgifter, köpta tjänster	-68 540	-67 052
Snö- och halkbekämpning	-143 375	-104 769
Förbrukningsinventarier	-44 295	-168 473
Vatten	-799 386	-702 119
Fastighetsel	-1 050 106	-897 738
Uppvärmning	-1 207 725	-1 491 529
Sophantering och återvinning	-453 388	-468 949
Förvaltningsarvode drift	-525 824	-765 360
Summa driftskostnader	-8 580 418	-9 623 476



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-1 281	0
Förvaltningsarvode administration	-1 065 579	-896 710
IT-kostnader	-117 775	-455 117
Styrelsearvode	0	-16 422
Arvode, yrkesrevisorer	-32 500	-36 000
Övriga förvaltningskostnader	-70 889	-800
Kreditupplysningar	-1 111	-4 057
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 913	-46 354
Kontorsmateriel	-8 452	0
Telefon och porto	-51 871	-56 823
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-26 234	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 800	-8 800
Bankkostnader	-6 521	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	-136 813	-9 375
Övriga externa kostnader	-6 637	0
Summa övriga externa kostnader	-1 569 375	-1 532 557

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-37 491	0
Sammanträdesarvoden	-118 180	-121 998
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 968	-35 583
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 500
Pensionskostnader	-1 600	0
Sociala kostnader	-45 683	-42 212
Summa personalkostnader	-212 922	-202 293

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-892 616	-892 616
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 553	-17 553
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-61 451
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-910 169	-971 620



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 220	34 656
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 220	34 656

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från Swedbank (13 dagar)	1 295	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	300 342	99 278
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	652	1 294
Övriga ränteintäkter	5 269	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	307 559	100 572

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 011 200	-626 330
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 011 200	-626 330

Not 11 Byggnader Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
	Vid årets början	
Byggnader	81 600 000	81 600 000
Tillkommande utgifter	9 110 578	9 110 578
	90 710 578	90 710 578
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 710 578	90 710 578

Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	2023-12-31	2022-12-31
	Byggnader	-14 677 678
Tillkommande utgifter	-8 952 609	-8 935 056
	-23 630 287	-22 720 118
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-892 616	-892 616
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-17 553	-17 553
	-910 169	-910 169
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 540 456	-23 630 287
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 170 121	67 080 290
Varav		
Byggnader	66 029 706	66 922 322
Tillkommande utgifter	140 417	157 968

Taxeringsvärden

Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	3 516 000	3 516 000

Totalt taxeringsvärde	156 516 000	156 516 000
<i>varav byggnader</i>	<i>117 155 000</i>	<i>117 155 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 361 000</i>	<i>39 361 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-1 089 350	-1 036 901
	-1 089 350	-1 036 901
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-61 451
	0	-61 451
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 089 350	-1 089 350
	-1 089 350	-1 089 350
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	400	400
	400	400

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
722 andelar a' 500 kr I Riksbyggens intresseförening	361 000	361 000
	361 000	361 000



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	194 058
Förutbetald kabel-tv-avgift	143 759	142 197
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 440	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	953	34 519
Förutbetald tomträttsavgäld	117 250	110 905
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 402	481 679

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 518 307	14 267 576
Transaktionskonto	4 899 384	2 057 986
Summa kassa och bank	9 417 691	16 325 562

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	43 681 250	54 231 250
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 256 250	-19 765 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-412 500
Långfristig skuld vid årets slut	27 875 000	34 053 125

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,68%	2023-11-09	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00	0,00
SBAB	4,66%	2024-03-13	9 765 625,00	0,00	137 500,00	9 628 125,00
SBAB	0,98%	2024-05-10	5 765 625,00	0,00	137 500,00	5 628 125,00
SBAB	2,27%	2025-01-17	9 765 625,00	0,00	137 500,00	9 628 125,00
SBAB	0,98%	2025-02-14	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,82%	2025-05-09	8 934 375,00	0,00	137 500,00	8 796 875,00
Summa			54 231 250,00	0,00	10 550 000,00	43 681 250,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 9 628 125 kr kr + SBABs lån om 5 628 125 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

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	36 300	43 764
Mottagna depositioner	23 000	21 200
Skuld för moms	-2 773	4 210
Skuld sociala avgifter och skatter	82 660	80 457
Clearing	11 676	0
Summa övriga skulder	150 863	149 631

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	5 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	304 537	0
Upplupna elkostnader	135 897	83 664
Upplupna vattenavgifter	66 837	56 281
Upplupna värmekostnader	203 832	394 079
Upplupna kostnader för renhållning	19 381	113 802
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	50 633
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	656	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 140 885	1 067 035
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 902 024	1 800 494

Not 20 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	307 558	100 572
Erlagd ränta	1 016 200	621 330

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	87 625 000	87 625 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Zoran Radulovic

Tony Magoulas

Merja Renvall

Tomas Fransson

Izaura Eneberg

Joakim Fuxén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Dennis Ragnar
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Teleskopet för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

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 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 BRF Teleskopet för år 2023 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 och 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:

- 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.

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

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Riksbyggen BRF Teleskopet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen 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