

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Teleskopet
Org nr: 716408-8440

2024-01-01 – 2024-12-31



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 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
Bostadsrättsförening Teleskopet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 910 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 634 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 m²

Total bostadsarea 15 550 m²

Total lokalarea 66 m²



Årets taxeringsvärde	156 516 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	156 516 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Lokal	66 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,37 % 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 1 876 tkr och planerat underhåll för 1 155 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. Förening har en aktuell underhållsplanen som är uppdaterad 2024.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 163 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	485 142
Gemensamma utrymmen	222 048
Installationer	206 714
Husropp utvändigt	241 413

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
Antonios Magoulas	Sekreterare	2025
Merja Renvall	Vice ordförande	2025
Izaura Eneberg	Ledamot	2026
Tomas Fransson	Ledamot	2025
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nasiha Kacar	Suppleant	2025
Oleg Bliaher	Suppleant	2025
Tara Farzalizadeh	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Dennis Ragnar	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anas Binsidin	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jan Tammi	2025	
Max Schneider (sammankallande)	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen kommer fortsätta ställa ersättningskrav mot leverantör SBK gällande dåligt utförda omfogningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 284 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 286 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick 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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	15 068	13 592	13 564	13 150	13 646
Resultat efter finansiella poster*	3 723	2 212	1 091	5 917	262
Årets resultat	3 723	2 212	1 091	5 917	262
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	471	-558	-1 032	3 860	-1 641
Balansomslutning	79 067	76 505	84 517	83 961	79 586
Soliditet %*	43	39	33	32	26
Likviditet %	30	259	75	121	127
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	90	91	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	915	819	812	787	818
Energikostnad kr/kvm*	223	183	199	192	174
Underhållsfond kr/kvm	1 481	1267	1 093	923	998
Reservering till underhållsfond kr/kvm	268	236	199	196	196
Sparande kr/kvm*	372	225	161	230	356
Ränta kr/kvm	63	65	40	48	50
Skuldsättning kr/kvm*	2 762	2 809	3 488	3 523	3 558
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 774	2 809	3 488	3 523	3 558
Räntekänslighet %*	3,0	3,4	4,3	4,5	4,3

* obligatoriska nyckeltal

Bostadsarea vid beräkning av nyckeltal är hämtad från aviseringssystem och kan avvika mot yta i fastighetsdeklarationen,

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) delat med 100. 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	20 024 957	4 033 129	2 211 829
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 211 829	-2 211 829
Reservering underhållsfond			4 163 000	-4 163 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 155 317	1 155 317	
Årets resultat					3 723 336
Vid årets slut	3 518 000	160 000	23 032 640	3 237 275	3 723 336

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 244 958
Årets resultat	3 723 336
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 163 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 155 317
Summa	6 960 610

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 960 610**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 067 624	13 592 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 800 193	589 054
Summa rörelseintäkter		16 867 817	14 181 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 746 289	-8 580 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 488 205	-1 569 375
Personalkostnader	Not 6	-236 261	-212 922
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-910 169	-910 169
Summa rörelsekostnader		-12 380 924	-11 272 884
Rörelseresultat		4 486 893	2 908 250
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	219 355	307 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-982 913	-1 011 200
Summa finansiella poster		-763 558	-696 421
Resultat efter finansiella poster		3 723 336	2 211 829
Årets resultat		3 723 336	2 211 829



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	65 259 954	66 170 123
Summa materiella anläggningstillgångar		65 259 952	66 170 121
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	1 288	400
Andra långfristiga fordringar	Not 13	361 000	361 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		362 288	361 400
Summa anläggningstillgångar		65 622 239	66 531 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		32 408	13 739
Övriga fordringar		275 755	272 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	569 738	269 402
Summa kortfristiga fordringar		877 901	555 430
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	12 566 489	9 417 691
Summa kassa och bank		12 566 489	9 417 691
Summa omsättningstillgångar		13 444 390	9 973 121
Summa tillgångar		79 066 629	76 504 642

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 678 000	3 678 000
Fond för yttre underhåll		23 032 639	20 024 957
Summa bundet eget kapital		26 710 639	23 702 957
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 237 275	4 033 129
Årets resultat		3 723 336	2 211 829
Summa fritt eget kapital		6 960 610	6 244 958
Summa eget kapital		33 671 250	29 947 914
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	27 875 000
Summa långfristiga skulder		0	27 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 131 250	15 806 250
Leverantörsskulder		799 058	785 945
Skatteskulder		43 273	36 645
Övriga skulder	Not 17	171 129	150 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 250 670	1 902 024
Summa kortfristiga skulder		45 395 379	18 681 727
Summa eget kapital och skulder		79 066 629	76 504 642

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 486 893	2 908 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	910 169	910 169
	5 397 062	3 818 419
Erhållen ränta	219 355	314 779
Erlagd ränta	-979 198	-1 016 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 637 219	3 116 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-322 470	193 894
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-615 063	331 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 699 686	3 642 129
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-888	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-888	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-550 000	-10 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-10 550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 148 799	-6 907 871
Likvida medel vid årets början	9 417 691	16 325 562
Likvida medel vid årets slut	12 566 489	9 417 691

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Tillkommange utgifter	Linjär	30
Inventarier	Linjär	10-30



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 552 880	10 502 748
Hyror, bostäder	0	-7 460
Hyror, lokaler	55 072	110 479
Hyror, garage	385 920	385 920
Hyror, p-platser	309 936	309 546
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-360	-45
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 695	-670
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 639	-13 066
Rabatter	-670	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 275 960	1 159 320
Elavgifter	1 001 702	671 489
Kabel-tv-avgifter	405 480	405 480
Övriga lokalintäkter	0	350
Övriga avgifter	31 580	28 910
Övriga ersättningar	28 488	38 870
Fakturerade kostnader	0	34 733
Övriga sidointäkter	44 004	-34 519
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-34	-5
Summa nettoomsättning	15 067 624	13 592 080

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	21 241	0
Erhållna statliga bidrag	0	385 987
Övriga rörelseintäkter	101 377	79 323
Återbäring andelar i Länsförsäkringar	12 991	0
Försäkringsersättningar	1 664 584	123 744
Summa övriga rörelseintäkter	1 800 183	589 054



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 155 317	-650 613
Reparationer	-1 875 529	-2 055 468
Självrisk	-28 600	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-393 760	-384 740
Tomträttsavgäld	-449 965	-437 275
Försäkringspremier	-214 941	-194 058
Kabel- och digital-TV	-576 077	-476 094
Återbäring från Riksbyggen	1 300	10 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 857	-1 450
Serviceavtal	-37 225	-25 044
Obligatoriska besiktningar	-41 882	-44 622
Bevakningskostnader	-103 396	-29 216
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-68 540
Snö- och halkbekämpning	-190 750	-143 375
Statuskontroll	-2 625	0
Förbrukningsinventarier	-12 776	-44 295
Vatten	-970 723	-799 386
Fastighetsel	-945 981	-1 050 106
Uppvärmning	-1 546 626	-1 207 725
Sophantering och återvinning	-470 327	-453 388
Förvaltningsarvode drift	-706 232	-525 824
Summa driftskostnader	-9 746 289	-8 580 418



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-3 067	-1 281
Förvaltningsarvode administration	-957 625	-1 065 579
IT-kostnader	-37 369	-117 775
Styrelsearvode	0	-1
Arvode, yrkesrevisorer	-33 750	-32 500
Övriga förvaltningskostnader	-37 211	-70 889
Kreditupplysningar	-6 673	-1 111
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 358	-34 913
Representation	-4 475	0
Kontorsmateriel	-19 589	-8 452
Telefon och porto	-84 593	-51 871
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 139	-26 234
Medlems- och föreningsavgifter	-8 800	-8 800
Konsultarvoden	-37 819	0
Bankkostnader	-6 770	-6 521
Advokat och rättegångskostnader	-202 707	-136 813
Övriga externa kostnader	-20 259	-6 637
Summa övriga externa kostnader	-1 488 205	-1 569 375

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-22 232	-37 491
Sammanträdesarvoden	-152 495	-118 180
Övriga ersättningar	-4 997	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 220	-9 968
Pensionskostnader	0	-1 600
Sociala kostnader	-52 317	-45 683
Summa personalkostnader	-236 261	-212 922

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-892 616	-892 616
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 553	-17 553
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-910 169	-910 169



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	12 991	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 220
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 991	7 220

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 295
Ränteintäkter från likviditetsplacering	212 328	300 342
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 473	652
Övriga ränteintäkter	5 554	5 269
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	219 355	307 559

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-982 913	-1 011 200
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-982 913	-1 011 200



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 600 000	81 600 000
Tillkommande utgifter	9 110 578	9 110 578
	90 710 578	90 710 578
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 710 578	90 710 578
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 570 294	-14 677 678
Tillkommande utgifter	-8 970 161	-8 952 609
	-24 540 455	-23 630 287
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	-25 450 624	-24 540 456
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 259 954	66 170 123
Varav		
Byggnader	65 137 089	66 029 706
Tillkommande utgifter	122 864	140 417
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 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i koncernföretag (Fonus)	1 288	400
Summa andelar i koncernföretag	1 288	400

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
722 andelar á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	361 000	361 000
Summa andra långfristiga fordringar	361 000	361 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	270 825	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	110 325	143 759
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 440	7 440
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 243	953
Förutbetald tomträttsavgäld	110 905	117 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	569 738	269 402

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	9 230 635	4 518 307
Transaktionskonto	3 335 854	4 899 384
Summa kassa och bank	12 566 489	9 417 691

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	43 131 250	43 681 250
Nästa års omförhandling samt amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-43 131 250	-15 806 250
Långfristig skuld vid årets slut	0	27 875 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,98%	2024-05-10	5 628 125,00	-5 593 750,00	34 375,00	0,00
SBAB	3,21%	2025-01-17	9 628 125,00	0,00	137 500,00	9 490 625,00
SBAB	0,98%	2025-02-14	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	3,38%	2025-03-13	9 628 125,00	0,00	137 500,00	9 490 625,00
SBAB	0,82%	2025-05-09	8 796 875,00	0,00	137 500,00	8 659 375,00
SBAB	3,47%	2025-05-12	0,00	5 593 750,00	103 125,00	5 490 625,00
Summa			43 681 250,00	0,00	550 000,00	43 131 250,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 43 131 250 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 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	36 300	36 300
Mottagna depositioner	5 800	23 000
Skuld för moms	22 447	-2 773
Skuld sociala avgifter och skatter	106 583	82 660
Clearing	0	11 676
Summa övriga skulder	171 129	150 863

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 715	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 608	304 537
Upplupna elkostnader	119 428	135 897
Upplupna vattenavgifter	76 401	66 837
Upplupna värmekostnader	200 176	203 832
Upplupna kostnader för renhållning	36 516	19 381
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 375	656
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	736 451	1 140 885
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 250 670	1 902 024

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	87 625 000	87 625 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Zoran Radulovic

Antonios 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 BRF Teleskopet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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:

- 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

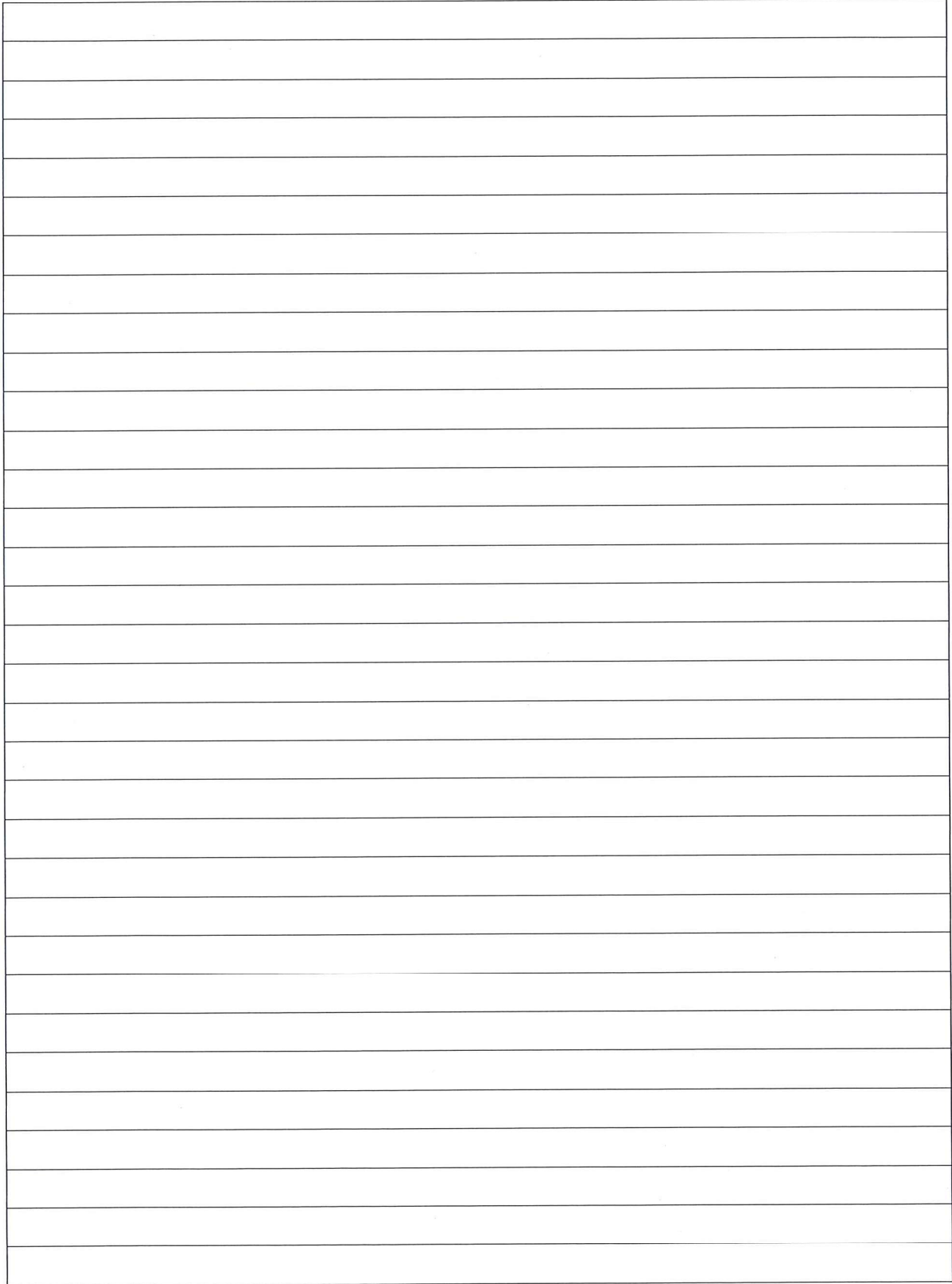
Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Dennis Ragnar
Förtroendevald revisor





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, fastighetsservice 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