



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Teleskopgatan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Teleskopgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Fadila Bajraktarevic	Ledamot
A S A N L Anneli S Blomqvist	Ledamot
Bert Hoflund	Ledamot
Jan Sascha Kristian Johansson	Ledamot
Branko Schreurs	Ledamot
Vidir Gissurarson	Suppleant
Hossein Soleimani Mohseni	Suppleant
KPMG AB	Revisor
Carl Fredrik Johan Gustav Waern	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Waern	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Jimmy Börjesson
Anders Rejdebrant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.
Extra föreningsstämma hölls 2018-12-04. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bergsjön 17:8	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

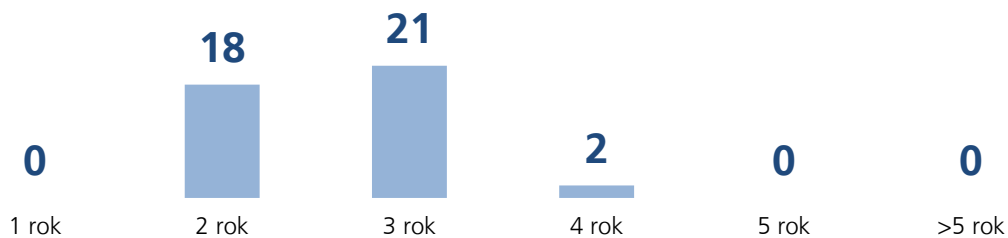
Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 268 m², varav 3 268 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästrum
1 st

Kommentar

Gästlägenhet.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte och utökning av maskinpark i tvättstuga	2018	
Ombyggnad av ventilation i kök i samtliga lägenheter	2018	
Värmesystem, termostater mm	2016 - 2017	Tidigarelagd enl u-plan
Omdragning parkeringslinjer	2015	Tidigarelagd enligt underhållsplan
Renovering av Hiss	2015 - 2016	Tidigarelagd enligt underhållsplan
Omfogning av fasad	2015	Resterande 40%
Ny asfalt mellan fastighet och brandbilsparkering	2013	
Förbättring av brandskydd	2013	
Målning garage	2012	
Omfogning	2011	Ca 60% av fastigheten omfogades
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fönster	2021	Utvändig målning av fönsterkarmar och infodringar runt om.
Reliening av avloppsstam mot kommunens anslutning.	2023	I förebyggande syfte. Mindre defektheter upptäckta.
Målning garage	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

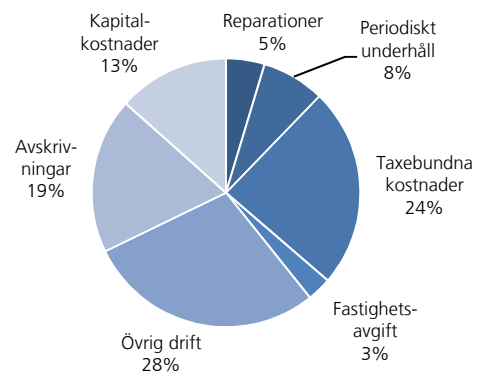
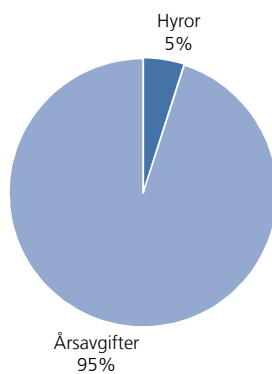
Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Skötsel av yttre områden
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Lägenhetsförteckning
Vinga Hiss	Underhåll av hissar.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 119 911	1 158 484
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 750 643	2 833 780
Finansiella intäkter	28	41
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 359
Ökning av kortfristiga skulder	113 807	27 117
	2 864 478	2 864 298
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 289 218	1 415 821
Finansiella kostnader	253 856	272 031
Ökning av materiella anläggningstillgångar	202 944	0
Ökning av kortfristiga fordringar	31 578	0
Minskning av långfristiga skulder	1 059 868	1 215 018
	2 837 464	2 902 870
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 146 926	1 119 911
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	27 014	-38 572

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En mindre avloppsläcka i förrådsutrymme uppstod samt åtgärdades under kvartal två.
En läcka på trycksatt vattenledning uppstod samt åtgärdades under kvartal fyra.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	795	792	795	795
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 707	7 032	7 403	7 856
Elkostnad/m ² totalyta	71	64	55	57
Värmekostnad/m ² totalyta	35	29	19	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	23	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	83	86	128
Soliditet (%)	32	30	27	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	850	790	851	-16
Nettoomsättning (tkr)	2 743	2 720	2 735	2 761

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 268 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 258 000	0	0	3 258 000
Inträdesavgifter	3 496 584	0	0	3 496 584
Upplåtelseavgifter	117 000	0	0	117 000
Fond för yttre underhåll	102 600	102 600	-102 600	102 600
S:a bundet eget kapital	6 974 184	102 600	-102 600	6 974 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 884 445	-102 600	892 746	2 094 298
Årets resultat	850 083	850 083	-790 146	790 146
S:a fritt eget kapital	3 734 528	747 483	102 600	2 884 445
S:a eget kapital	10 708 712	850 083	0	9 858 629

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	850 083
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 987 044
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 600
summa balanserat resultat	3 734 527

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

102 600
3 837 127

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 742 706	2 720 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 937	113 774
Summa rörelseintäkter		2 750 643	2 833 780
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-996 269	-1 137 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 696	-139 216
Personalkostnader	Not 6	-149 253	-138 818
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-357 514	-355 823
Summa rörelsekostnader		-1 646 732	-1 771 644
RÖRELSERESULTAT		1 103 911	1 062 136
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 856	-272 031
Summa finansiella poster		-253 828	-271 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		850 083	790 146
ÅRETS RESULTAT		850 083	790 146

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	31 994 716	32 149 287
Summa materiella anläggningstillgångar	31 994 716	32 149 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 994 716	32 149 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	251
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 197 684	1 143 087
Summa kortfristiga fordringar	1 197 684	1 143 338
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 356	109
Summa kassa och bank	4 356	109
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 202 040	1 143 447
SUMMA TILLGÅNGAR	33 196 756	33 292 734

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		3 496 584	3 496 584
Medlemsinsatser		3 375 000	3 375 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	102 600	102 600
Summa bundet eget kapital		6 974 184	6 974 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 884 445	2 094 298
Årets resultat		850 083	790 146
Summa fritt eget kapital		3 734 528	2 884 445
SUMMA EGET KAPITAL		10 708 712	9 858 629
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 659 338	22 800 574
Summa långfristiga skulder		21 659 338	22 800 574
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	259 868	178 500
Leverantörsskulder		232 788	138 974
Skatteskulder		108 732	79 752
Övriga skulder		2 230	2 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	225 088	234 077
Summa kortfristiga skulder		828 706	633 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 196 756	33 292 734

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100år	100år
Tvättstuga	10år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 596 641	2 591 722
Årsavgifter - bortfall	0	-4 722
Hyror parkering	40 800	40 800
Hyror garage	42 818	38 416
Hyror förråd	51 241	53 789
Gästlägenhet	11 200	0
Öresutjämning	6	1
	2 742 706	2 720 006

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	112 643
Återbäring försäkringsbolag	7 122	0
Övriga intäkter	815	1 131
	7 937	113 774

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 048	29 223
	Fastighetsskötsel beställning	8 181	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 050	1 328
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	770
	Mattvätt/Hyrmattor	3 514	4 248
	OVK Obl. Ventilationskontroll	45 494	0
	Hissbesiktning	2 633	2 535
	Bevakning	0	2 378
	Gemensamma utrymmen	0	19 752
	Gård	2 859	2 410
	Serviceavtal	4 355	6 866
	Förbrukningsmateriel	5 227	13 109
	Teleport/hissanläggning	190	112
	Brandskydd	0	912
		116 551	83 642
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 330	5 414
	Entré/trapphus	41 242	52 555
	Lås	5 978	40 059
	VVS	5 081	0
	Värmeanläggning/undercentral	9 055	20 150
	Ventilation	8 378	0
	Elinstallationer	0	7 578
	Hiss	13 457	13 880
	Vattenskada	0	142 104
		89 521	281 740
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	145 054	0
	Ventilation	0	147 500
		145 054	147 500
	Taxebundna kostnader		
	El	231 640	207 816
	Värme	114 744	93 625
	Vatten	46 532	76 126
	Sophämtning/renhållning	58 299	65 430
	Grovsopor	6 393	2 714
		457 608	445 711
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 182	49 509
	Självrisk	1 200	0
	Tomträttsavgäld	55 168	55 168
	Kabel-TV	21 011	20 602
		132 561	125 279
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 974	53 915
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	996 269	1 137 787

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 225	613
	Medlemsinformation	0	451
	Tele- och datakommunikation	13 043	4 607
	Juridiska åtgärder	10 600	8 125
	Inkassering avgift/hyra	850	850
	Hyresförluster	311	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 250
	Föreningskostnader	11 469	2 619
	Styrelseomkostnader	0	699
	Fritids- och trivselkostnader	1 003	2 654
	Studieverksamhet	8 750	0
	Förvaltningsarvode	66 610	69 065
	Administration	5 903	11 849
	Korttidsinventarier	3 297	15 609
	Konsultarvode	0	2 625
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 200
		143 696	139 216
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 900	64 800
	Löner	46 200	43 200
	Sociala kostnader	35 153	30 818
		149 253	138 818
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	355 823	355 823
	Förbättringar	1 691	0
		357 514	355 823

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 092 734	36 092 734
	Nyanskaffningar	202 944	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 295 678	36 092 734
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 943 447	-3 587 624
	Årets avskrivningar enligt plan	-357 514	-355 823
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 300 962	-3 943 447
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 994 716	32 149 287
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 783 832	1 783 832
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
		34 200 000	34 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 200 000	34 200 000
		34 200 000	34 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	54 913	1 214
	Klientmedel hos SBC	1 142 771	1 119 802
	Inkasso	0	201
	Fordringar	0	21 870
		1 197 684	1 143 087
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	102 600	102 600
	Reservering enligt stadgar	102 600	102 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-102 600	-102 600
	Vid årets slut	102 600	102 600

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	2 038 347	2 059 575	2019-03-30
Handelsbanken	1,150 %	7 520 609	7 599 449	2019-03-01
Handelsbanken	1,120 %	6 280 000	6 360 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,140 %	6 080 250	6 960 050	2018-07-30
Summa skulder till kreditinstitut		21 919 206	22 979 074	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-259 868	-178 500	
		21 659 338	22 800 574	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 600 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	12 419	12 934
Avgifter och hyror	212 669	221 143
	225 088	234 077

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Återställning av lägenhet på grund av förut nämnd vattenläcka fortsätter under januari 2019

Föreningens nya stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket.

Styrelsens underskrifter

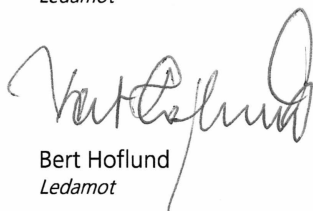
GÖTEBORG den 14 / 4 2019



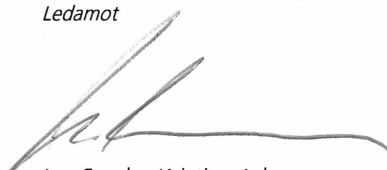
Fadila Bajraktarevic
Ledamot



A S A N L Anneli S Blomqvist
Ledamot

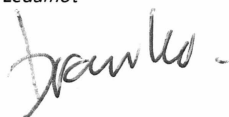


Bert Hoflund
Ledamot



Jan Sascha Kristian Johansson
Ledamot

Branko Schreurs
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019
KPMG AB



Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Teleskopgatan, org. nr 769610-6025

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Teleskopgatan för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

h

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 Bostadsrättsföreningen Teleskopgatan för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 2019-09-30

KPMG AB



Fredrik Waern

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 596 000	2 596 641	2 596 600
Hyror parkering	40 000	40 800	40 800
Hyror garage	43 000	42 818	38 400
Hyror förråd	49 000	51 241	54 000
Gästlägenhet	3 000	11 200	3 500
Öresutjämning	0	6	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 122	0
Övriga intäkter	0	815	1 000
	2 731 000	2 750 643	2 734 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-31 000	-40 048	-20 000
Fastighetskötsel beställning	0	-8 181	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	-2 000	-4 050	0
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-3 514	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-45 494	-25 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 633	0
Bevakning	-3 000	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	0	-2 000
Garage	-1 000	0	-1 500
Gård	-3 000	-2 859	-2 000
Serviceavtal	-8 000	-4 355	-30 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-5 227	-4 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-190	0
Brandskydd	-1 000	0	0
	-74 000	-116 551	-94 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-122 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-6 330	0
Entré/trapphus	0	-41 242	0
Lås	0	-5 978	0
VVS	0	-5 081	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 055	0
Ventilation	0	-8 378	0
Hiss	0	-13 457	0
Vattenskada	300 000	0	0
	178 000	-89 521	-100 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-145 054	-275 000
	0	-145 054	-275 000
Taxebundna kostnader			
El	-217 000	-231 640	-220 000
Värme	-98 000	-114 744	-80 000
Vatten	-77 000	-46 532	-70 000
Sophämtning/renhållning	-69 000	-58 299	-70 000
Grovsopor	-3 000	-6 393	0
	-464 000	-457 608	-440 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-55 182	-49 000
Självrisk	0	-1 200	0
Tomträttsavgäld	-56 000	-55 168	-55 500
Kabel-TV	-22 000	-21 011	-21 000
	-130 000	-132 561	-125 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 000	-54 817	-55 529
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-157	0
	-56 000	-54 974	-55 529
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 225	-1 000
Medlemsinformation	-1 000	0	-500
Tele- och datakommunikation	-5 000	-13 043	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-10 600	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	-1 800
Hysesförluster	0	-311	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 875	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-11 469	-4 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 003	-1 000
Studieverksamhet	0	-8 750	0
Förvaltningsarvode	-73 000	-66 610	-66 000
Administration	-12 000	-5 903	-6 000
Korttidsinventarier	0	-3 297	-8 000
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 310	-5 300
	-120 000	-143 696	-124 600
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-15 000	-17 400	-12 300
Lön - lokalvård	-29 000	-28 800	-23 500
Styrelsearvode	-62 000	-60 900	-61 500
Övriga arvoden	-4 000	-7 000	0
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-32 898	-30 600
Löneskatt	0	0	-500
FORA	-3 000	-2 255	-2 000
	-144 000	-149 253	-130 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-356 000	-355 823	-356 000
Förbättringar	0	-1 691	0
	-356 000	-357 514	-356 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 166 000	-1 646 732	-1 701 529
RÖRELSERESULTAT	1 565 000	1 103 911	1 032 771
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-240 000	-253 634	-240 000
Räntekostnader skattekonto	0	-222	0
	-240 000	-253 828	-240 000
RESULTAT	1 325 000	850 083	792 771