







Årsredovisning 2025

HSB Brf Telegrafen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Telegrafen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-1640 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Telegrafen 5	1948-08-15	1948
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
42	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 066
47	p-platser	0
7	förråd	25
Totalt 96 objekt		**3 091**

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henna Ahovalli	Ordförande	2022-05-29	
Melker Skoglund	Ledamot	2018-05-24	
Maria Levin	Ledamot	2024-05-16	
Pasi Ahovalli	Ledamot	2023-05-16	
Mats Åke Fredri Westman	Ledamot	2022-05-29	
Simon Lofgren	Ledamot	2022-05-29	2025-05-14
Sebastian Refors	Ledamot	2023-05-16	2025-05-14
William Dysell	Ledamot	2025-05-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henna Ahovalli, Maria Levin och William Dysell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Levin, Mats Åke Fredri Westman, Henna Ahovalli och Simon Lofgren.

Revisorer har varit: Torbjörn Strand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Per Levin och Robert Petersohn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.
Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 437 kr/ kvm.

- Byte av fläkt i ena torkrummet
- Reparation av sockel och stentrappor
- Inköp av släpkärra

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Löpande underhåll har utförts enligt föreningens underhållsplan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Se över maskinparken i tvättstugorna.
- Taktvätt.
- Byte av resterande ljuskällor i källare och förråd.
- Trapphusmålning
- Eventuellt bygga en ytterligare uteplats.
- Linjemålning på parkeringarna

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	161	141	133	107
Skuldsättning, kr/kvm	931	974	1 014	1 055	1 096
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	931	974	1 014	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	343	332	304	272	276
Årsavgifter, kr/kvm	927	883	841	801	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	985	931	895	836	793
Nettoomsättning, tkr	3 019	2 853	2 726	2 562	2 431
Resultat efter finansiella poster, tkr	190	-16	123	-11	-145
Soliditet, %	61	59	59	57	57

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	64 970	0	0	64 970
Underhållsfond, kr	4 441 316	0	-73 500	4 367 816
S:a bundet eget kapital, kr	**4 506 286**	**0**	**-73 500**	**4 432 786**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 298 132	-15 863	73 500	1 355 769
Årets resultat, kr	-15 863	15 863	189 901	189 901
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 282 269**	**0**	**263 401**	**1 545 670**
S:a eget kapital, kr	**5 788 555**	**0**	**189 901**	**5 978 456**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 73 500 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 282 269
Årets resultat, kr	189 901
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	73 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 545 670**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 545 670**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 018 997	2 852 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	120
Summa Rörelseintäkter		**3 019 117**	**2 853 035**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 143 054	-2 198 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 877	-147 075
Personalkostnader	Not 6	-220 260	-227 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-335 498	-305 890
Summa Rörelsekostnader		**-2 810 690**	**-2 878 316**
Rörelseresultat		**208 427**	**-25 281**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 085	73 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-66 611	-64 219
Summa Finansiella poster		**-18 526**	**9 418**
Resultat efter finansiella poster		**189 901**	**-15 863**
Resultat före skatt		**189 901**	**-15 863**
Årets resultat		**189 901**	**-15 863**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 126 617	6 349 315
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	171 688
Summa Materiella anläggningstillgångar		**6 126 617**	**6 521 002**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**6 127 117**	**6 521 502**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 474	150
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 470 973	1 144 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 973	151 529
Summa Kortfristiga fordringar		**1 627 420**	**1 296 304**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 000 000**	**2 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 627 420**	**3 296 304**
Summa Tillgångar		**9 754 536**	**9 817 806**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 970	64 970
Fond för yttre underhåll		4 367 816	4 441 316
Summa Bundet eget kapital		**4 432 786**	**4 506 286**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 355 769	1 298 132
Årets resultat		189 901	-15 863
Summa Fritt eget kapital		**1 545 670**	**1 282 269**
Summa Eget kapital		**5 978 457**	**5 788 555**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	625 000	0
Summa Långfristiga skulder		**625 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 228 550	2 984 800
Leverantörsskulder		219 907	375 314
Skatteskulder	Not 15	8 080	4 132
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	300 190	296 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	394 353	368 133
Summa Kortfristiga skulder		**3 151 079**	**4 029 251**
Summa Skulder		**3 776 079**	**4 029 251**
Summa Eget kapital och skulder		**9 754 536**	**9 817 806**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	208 427	-25 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	335 498	305 890
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**335 498**	**305 890**
Erhållen ränta	54 075	71 481
Erlagd ränta	-70 449	-70 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**527 552**	**281 751**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-46 967	4 077
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-118 083	153 339
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-165 051**	**157 417**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**362 501**	**439 167**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	58 887	-870 467
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**58 887**	**-870 467**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-131 250	-125 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-131 250**	**-125 000**
Årets kassaflöde	**290 138**	**-556 300**
Likvida medel vid årets början	**3 069 561**	**3 625 860**
Likvida medel vid årets slut	**3 359 699**	**3 069 561**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Dokument-ID 09222115557573713085 Signerat HA, ML, WD, MS, PA, MÅFW, STS, AM

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 841 804	2 706 708
	Hyror garage och parkeringsplatser	155 361	147 300
	Hyror förbrukningsbaserad	15 565	0
	Hyror övrigt	16 800	16 800
	Övriga primära intäkter	25 952	18 106
	Summa Bruttoomsättning	**3 055 483**	**2 888 914**
	Hyresbortfall	-5 887	-5 400
	Avsatt till inre fond	-30 599	-30 599
	Summa	**-36 486**	**-35 999**
	Summa Nettoomsättning	**3 018 997**	**2 852 915**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	120	120
	Summa Övriga rörelseintäkter	**120**	**120**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-559 891	-521 687
	Snö och halk-bekämpning	-46 039	-60 203
	Reparationer	-49 550	-43 138
	Planerat underhåll	-73 500	-204 188
	Försäkringsskador	-5 125	0
	El	-116 095	-96 102
	Uppvärmning	-621 053	-645 779
	Vatten	-313 901	-277 201
	Sophämtning	-130 061	-127 378
	Fastighetsförsäkring	-68 308	-67 085
	Kabel-TV och bredband	-87 121	-86 905
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 408	-68 460
	Summa Driftskostnader	**-2 143 054**	**-2 198 126**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 073	-30 377
	Administrationskostnader	-14 176	-26 265
	Extern revision	-14 000	-15 000
	Konsultkostnader	0	-28 875
	Medlemsavgifter	-24 936	-25 050
	Föreningsverksamhet	-16 442	-18 883
	Övriga förvaltningskostnader	-1 250	-2 625
	Summa Övriga externa kostnader	**-111 877**	**-147 075**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-165 702	-172 650
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-48 308	-51 576
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	Summa Personalkostnader	**-220 260**	**-227 226**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-335 498	-288 652
	Avskrivning på markanläggning	0	-17 237
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-335 498**	**-305 890**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-66 226	-63 625
	Övriga räntekostnader	-385	-594
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-66 611**	**-64 219**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 421 325	12 693 671
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 500	59 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	172 375	172 375
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	112 800	727 654
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**13 766 000**	**13 653 200**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 303 885	-6 997 996
	Årets avskrivningar	-335 498	-305 890
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 639 384**	**-7 303 885**
	Utgående redovisat värde	**6 126 617**	**6 349 315**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**40 800 000**	**38 600 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	8 478 000	8 478 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**8 478 000**	**8 478 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	171 688	28 875
	Årets investeringar	0	870 467
	Omklassificering till byggnad	-171 688	-727 654
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**171 688**

Omklassificering har skett från pågående nyanläggningar till anläggningstillgångar. Beloppet redovisas exklusive bidrag från Naturvårdsverket samt investeringsmoms.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 359 699	1 069 561
	Övriga fordringar	111 274	75 065
	Summa Övriga fordringar	**1 470 973**	**1 144 625**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	7 802	13 792
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 171	137 737
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**149 973**	**151 529**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	2,67%	2026-03-28	2 128 550	25 000
Nordea Hypotek AB	3,65%	2027-01-20	725 000	100 000
			2 853 550	**125 000**

Långfristig del	625 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 128 550
Kortfristig del	2 228 550
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	125 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	500 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	8 080	4 132
	Summa Skatteskulder	**8 080**	**4 132**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	2 212	3 010
	Inre fond	297 364	287 263
	Övriga kortfristiga skulder	615	6 599
	Summa Övriga skulder	**300 190**	**296 872**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	246 749	222 353
	Upplupna räntekostnader	5 839	9 677
	Övriga upplupna kostnader	141 765	136 103
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**394 353**	**368 133**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-17.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TELEGRAFEN I NYNÄSHAMN

Org.nr 712400-1640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TELEGRAFEN I NYNÄSHAMN för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TELEGRAFEN I NYNÄSHAMNs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Dokument-ID 09222115557573883566 Signerat STS, AM

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TELEGRAFEN I NYNÄSHAMN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torbjörn Strand
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557573883566 Signerat STS, AM

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Telegrafen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Henna Ahovalli
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 08:52:38

Maria Levin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:33:25

William Dysell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:02:47

Melker Skoglund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:31:59

Pasi Ahovalli
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:14:45

Mats Åke Fredrik Westman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 08:27:22

Sten Torbjörn Strand
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 15:19:33

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:04:30

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Telegrafen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sten Torbjörn Strand
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 15:09:31

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:04:01

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.