



Årsredovisning 2025

HSB Brf Telegropen i Eskilstuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Telegropen i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 716402-0872 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hållsta 2:8	1987-09-11	1989 och 1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31. Föreningen har en särskild försäkring gällande skadedjur.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 828
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	65
19	förråd	60
44	garageplatser	733
30	p-platser	0
Totalt 155 objekt		5 686

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 7 st 1 rok,
- 1 st 1.5 rok,
- 31 st 2 rok,
- 16 st 3 rok,
- 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Karlsson	Ordförande	2025-06-03	
Inger Andersson	Ledamot	2025-06-03	
Lars Göran Jansson	Ledamot	2025-06-03	2026-05-01
Fredrika Axelsson	Ledamot	2025-06-03	
Theres Åhström	Ledamot	2025-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Andersson, Fredrika Axelsson och Therese Åström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Andersson, Lars Göran Jansson, Fredrika Axelsson och Björn Karlsson.

Revisorer har varit: Lars Göran Gustafsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Nordlander (sammankallande) och Lina-Maria Väyrynen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under 2025 av styrelsen och vicevärdarnas gruppledare.



Föreningen har genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Reparation av halva yttertaket på hus V-Z
2025	Byte av köksfläktar/fläktaggregat i samtliga lägenheter (ex. några som fått tidigare)
2021	Utvändig målning av vindskivor och takfot
2018	Solcellsanläggning
2016	Byte av motorvärmare
2015	Fasadrenovering
2015	Byte belysning till LED
2014	Vattenreningsverk för värmesystem
2014	Nya vägbommar
2013	Närvärmecentral och värmeväxlare
2008	Tillbyggnad av sophus

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Aktiv underhållsplan online
HSB Södermanland	Snöröjning
Bild AT	Kabel-TV
AT installation	Serviceavtal TV
Kone	Hissar
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Eskilstuna sotnings AB	Ventilation
Siemens	Underhållsavtal styr- och reglerutrustning

Framtida åtgärder:

De åtgärder som styrelsen skriver nedan är eventuella och beroende av det ekonomiska läget i föreningen.

- Byte av tak kommer ske under 2026 och 2027.
- Byte av fönster/balkongdörrar 2030 preliminärt.
- Laddstolpar.
- Reparationer från den stadgeenliga fastighetsbesiktningen.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

Flerårsöversikt

	2025	2024	* 2023	* 2022	* 2021
Sparande, kr/kvm	168	214	169	190	230
Skuldsättning, kr/kvm	4 062	4 103	4 453	4 525	4 676
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 720	4 768	4 568	4 642	4 797
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	254	251	276	252	253
Årsavgifter, kr/kvm	835	801	797	790	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	798	758	852	857	829
Nettoomsättning, tkr	4 526	4 287	4 194	4 224	4 073
Resultat efter finansiella poster, tkr	-758	252	413	392	-269
Soliditet, %	30	31	32	31	29

* Förklaring av nyckeltal se not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat på - 758 tkr beror främst på en utrangering på 746 tkr vid installation av nya fläktar, men även ökade räntekostnader och ökade kostnader för reparationer. Utrangeringen påverkar dock inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 596 822 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 168 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4 % from 2026-01-01. Takbytet som genomförs under 2026 och 2027 kommer att finansieras med banklån på upp till 7 mkr.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 261 990	0	0	5 261 990
Underhållsfond, kr	3 409 037	0	79 351	3 488 388
S:a bundet eget kapital, kr	8 671 027	0	79 351	8 750 378
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 115 248	252 450	-79 351	2 288 347
Årets resultat, kr	252 450	-252 450	-758 027	-758 027
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 367 698	0	-837 378	1 530 320
S:a eget kapital, kr	11 038 725	0	-758 027	10 280 698

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 189 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 649 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 367 698
Årets resultat, kr	-758 027
Reservation till underhållsfond, kr	-189 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 530 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 530 320

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 526 323	4 286 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 400	36 000
Summa Rörelseintäkter		4 537 723	4 322 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 664 734	-2 516 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 480	-98 261
Personalkostnader	Not 6	-123 332	-116 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-856 475	-779 813
Årets uttrangering	Not 7	-746 381	0
Summa Rörelsekostnader		-4 544 403	-3 511 041
Rörelseresultat		-6 679	811 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 764	38 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-770 112	-597 361
Summa Finansiella poster		-751 348	-559 038
Resultat efter finansiella poster		-758 027	252 450
Resultat före skatt		-758 027	252 450
Årets resultat		-758 027	252 450

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	31 752 225	30 069 541
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	156 250
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		31 752 225	30 225 791
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		31 752 725	30 226 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 065	0
Aktuell skattefordran		0	592
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 225 870	4 013 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	167 187	155 350
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 398 122	4 169 624
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	506 523	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		506 523	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	524 561	513 174
<i>Summa Kassa och bank</i>		524 561	513 174
Summa Omsättningstillgångar		2 429 206	5 182 798
Summa Tillgångar		34 181 931	35 409 088

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 261 990	5 261 990
Fond för yttre underhåll		3 488 388	3 409 037
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		8 750 378	8 671 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 288 347	2 115 248
Årets resultat		-758 027	252 450
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 530 319	2 367 698
Summa Eget kapital		10 280 697	11 038 725

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 857 617	9 265 917
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		22 857 617	9 265 917
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	237 084	14 066 314
Leverantörsskulder		183 652	338 944
Skatteskulder		10 878	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	30 130	34 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	581 873	664 539
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 043 617	15 104 446
Summa Skulder		23 901 234	24 370 363
Summa Eget kapital och skulder		34 181 931	35 409 088



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 679	811 487
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	856 475	779 813
Utrangering	746 381	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 602 856	779 813
Erhållen ränta	18 764	38 323
Erlagd ränta	-763 847	-596 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	851 094	1 033 415
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 407	-8 268
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-237 865	161 700
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-254 272	153 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	596 822	1 186 846
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 129 291	-156 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 129 291	-156 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-237 530	1 276 132
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-237 530	1 276 132
Årets kassaflöde	-2 769 999	2 306 728
Likvida medel vid årets början	5 025 824	2 719 095
Likvida medel vid årets slut	2 255 824	5 025 824



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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12480 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 möta 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 953 769	3 791 868
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	131 760	129 015
	Hyror lokaler	84 494	57 179
	Hyror garage och parkeringsplatser	320 411	275 313
	Hyror förbrukningsbaserad	1 493	13 019
	Hyror övrigt	270	505
	Övriga primära intäkter	37 363	20 134
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 529 560	4 287 033
	Hysesbortfall	-3 237	-505
	<i>Summa</i>	-3 237	-505
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 526 323	4 286 528
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	11 400	36 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 400	36 000
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-297 600	-332 379
	Snö och halk-bekämpning	-50 757	-76 234
	Reparationer	-288 747	-7 274
	Planerat underhåll	-109 649	-187 210
	Försäkringsskador	0	-11 400
	El	-146 914	-151 100
	Uppvärmning	-1 069 189	-1 060 538
	Vatten	-226 155	-217 655
	Sophämtning	-97 013	-106 804
	Fastighetsförsäkring	-152 226	-152 870
	Kabel-TV och bredband	-118 233	-116 709
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 250	-96 780
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 664 734	-2 516 954

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-660	-660
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 127	-5 758
	Administrationskostnader	-23 439	-15 271
	Extern revision	-22 250	-15 875
	Konsultkostnader	-53 781	-36 860
	Medlemsavgifter	-19 500	-19 500
	Föreningsverksamhet	-4 499	-1 512
	Övriga förvaltningskostnader	-1 225	-2 825
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-153 480	-98 261
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 000	-60 600
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-29 388	-29 388
	Sociala avgifter	-22 432	-20 948
	Övriga personalkostnader	-2 512	-2 078
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-123 332	-116 013
Not 7	Årets utrangering	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Årets utrangering</i>		
	Årets utrangering	-746 381	0
	<i>Summa Årets utrangering</i>	-746 381	0

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 483 521	39 483 521
	Ingående anskaffningsvärde mark	200 000	200 000
	Årets omklassificering	3 285 541	0
	Årets utrangering	-1 007 400	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 961 662	39 683 521
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 613 980	-8 834 168
	Årets avskrivningar	-856 475	-779 813
	Årets utrangering	261 019	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 209 436	-9 613 980
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 752 226	30 069 541
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	23 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	676 000	609 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	429 000	429 000
	<i>Summa</i>	33 505 000	29 838 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 056 000	35 056 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 056 000	35 056 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	156 250	0
	Årets investeringar	3 129 291	156 250
	Omklassificering till byggnad	-3 285 541	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	156 250
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 224 740	4 012 649
	Övriga fordringar	1 130	1 032
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 225 870	4 013 681

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 187	155 350
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	167 187	155 350
---	----------------	----------------

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

SBAB placeringskonto	506 523	500 000
----------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	506 523	500 000
--	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB Bankkonto	524 561	513 174
----------------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	524 561	513 174
-----------------------------	----------------	----------------

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB (publ)	4,43%	2027-09-01	7 780 917	80 212
Stadshypotek AB (publ)	3,00%	2028-12-30	1 485 000	15 000
Stadshypotek AB (publ)	3,21%	2030-03-01	6 386 964	64 352
Stadshypotek AB (publ)	3,08%	2029-06-01	7 441 820	77 520
			23 094 701	237 084

Långfristig del	22 857 617
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	237 084
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	237 084
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	237 084
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	948 336
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,57%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB (publ)	4,43%	2027-09-01	7 780 917	80 212
Stadshypotek AB (publ)	3,00%	2028-12-30	1 485 000	15 000
Stadshypotek AB (publ)	3,21%	2030-03-01	6 386 964	64 352
Stadshypotek AB (publ)	3,08%	2029-06-01	7 441 820	77 520
			23 094 701	237 084
Nästa års amortering av långfristig skuld			237 084	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			237 084	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	6 407	6 359
Källskatt	521	521
Inre fond	16 843	27 770
Övriga kortfristiga skulder	6 359	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	30 130	34 650

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	374 336	339 512
Upplupna räntekostnader	17 085	10 820
Övriga upplupna kostnader	190 452	314 207
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	581 873	664 539

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-05-07.

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 Telegropen i Eskilstuna
Org.nr 716402-0872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Telegropen i Eskilstuna 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 Telegropen i Eskilstunas 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. 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 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.



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 Telegropen i Eskilstuna 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

Lars Göran Gustafsson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Telegruppen i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578566253**

Björn Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 10:41:18



Inger Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:25:49



Fredrika Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 14:29:50



Theres Åhström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 17:38:43



Lars Göran Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 18:04:12



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 07:20:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Telegruppen i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578645221**

Lars Göran Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 18:01:41



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 07:19:56

