



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 2025-12-31. Föreningen har en särskild försäkring mot skadedjur.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	p-platser	0
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 828
19	förråd	60
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	65
44	garageplatser	733
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.
Björn Karlsson	Ordförande	2024-06-11
Inger Andersson	Ledamot	2024-06-11
Andy Vikner	Ledamot	2024-06-11
Fredrika Axelsson	Ledamot	2024-06-11
Eva Nordlander	Ledamot	2024-06-11
Theres Åhström	HSB-ledamot	2024-12-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter då alla är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsen Andy Vikner, Fredrika Axelsson, Eva Nordlander 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: Reija Auvinen (sammankallande) och Lina-Maria Väyrynen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +2%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 har utförts under 2024 av styrelsen och vicevärdarnas gruppledare.

En reparation av taket på en av byggnaderna gjordes.

Föreningen har genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Utvändig målning av vindskivor och takfot
2018	Solcellsanläggning
2016	Byte av motorvärmare
2015	Fasadrenovering
2015	Byte belysning till LED
2014	Vattenrenningsverk 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
Hellsténs/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

Vicevärdar för föreningen har varit Reija Auvinen och Patrik Engman, Reija har varit gruppledare.

Framtida åtgärder:

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

- Fläktbyte (beslutat och pågående)
- Ny lekplats/något för barnen
- Översyn av tak
- Försäljning av föreningslokal
- Reparationer från den stadgeenliga fastighetsbesiktningen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	* 2023	* 2022	* 2021	* 2020
Sparande, kr/kvm	214	169	190	230	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 103	4 453	4 525	4 676	4 828
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 768	4 568	4 642	4 797	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	251	276	252	253	0
Årsavgifter, kr/kvm	801	797	790	788	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	93	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	758	852	857	829	0
Nettoomsättning, tkr	4 287	4 194	4 224	4 073	4 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	252	413	392	-269	678
Soliditet, %	31	32	31	29	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. *För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgifter/totala intäkter och Totala intäkter.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	3 407 247	0	1 790	3 409 037
S:a bundet eget kapital, kr	8 669 237	0	1 790	8 671 027
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 704 197	412 841	-1 790	2 115 248
Årets resultat, kr	412 841	-412 841	252 450	252 450
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 117 038	0	250 660	2 367 698
S:a eget kapital, kr	10 786 275	0	252 450	11 038 725

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 189 000 kr samt ianspråktagande skett med 187 210 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	2 117 038
Årets resultat, kr	252 450
Reservation till underhållsfond, kr	-189 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	187 210
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 367 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 367 698
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 286 528	4 193 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 000	25 944
Summa Rörelseintäkter		4 322 528	4 219 683
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 516 954	-2 567 999
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 261	-86 738
Personalkostnader	Not 6	-116 013	-126 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-779 813	-424 067
Summa Rörelsekostnader		-3 511 041	-3 205 586
Rörelseresultat		811 487	1 014 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 323	3 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 361	-605 240
Summa Finansiella poster		-559 038	-601 257
Resultat efter finansiella poster		252 450	412 841
Resultat före skatt		252 450	412 841
Årets resultat		252 450	412 841

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 069 541	30 849 353
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	156 250	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 225 791	30 849 353
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		30 226 291	30 849 853

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		592	592
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 013 681	2 223 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	155 350	143 837
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 169 624	2 367 801
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	513 174	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		513 174	0
Summa Omsättningstillgångar		5 182 798	2 867 801
Summa Tillgångar		35 409 088	33 717 655

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 261 990	5 261 990
Fond för yttre underhåll	3 409 037	3 407 247
Summa Bundet eget kapital	8 671 027	8 669 237

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 115 248	1 704 197
Årets resultat	252 450	412 841
Summa Fritt eget kapital	2 367 698	2 117 038

Summa Eget kapital	11 038 725	10 786 275
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 265 917	21 306 099
Summa Långfristiga skulder		9 265 917	21 306 099

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 066 314	750 000
Leverantörsskulder		338 944	250 773
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	34 650	36 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	664 539	588 276
Summa Kortfristiga skulder		15 104 446	1 625 281

Summa Skulder		24 370 363	22 931 380
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		35 409 088	33 717 655
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	811 487	1 014 098
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	779 813	424 067
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	779 813	424 067
Erhållen ränta	38 323	3 983
Erlagd ränta	-596 209	-603 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 033 415	838 461
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 268	1 798
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	161 700	-130 240
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	153 432	-128 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 186 846	710 019
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-156 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 276 132	-355 401
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 276 132	-355 401
Årets kassaflöde	2 306 728	354 618
Likvida medel vid årets början	2 719 095	2 364 477
Likvida medel vid årets slut	5 025 824	2 719 095



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Då år 2024 är första året föreningen tillämpar K3 brister jämförbarheten mot tidigare år enligt BFAR 2023:1 kapitel 35.7.

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.

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.

Planerat underhåll redovisas i not 4.

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	12 480 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 791 868	3 735 888
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	129 015	109 800
	Hyror lokaler	57 179	43 968
	Hyror garage och parkeringsplatser	275 313	248 475
	Hyror förbrukningsbaserad	13 019	45 803
	Hyror övrigt	505	0
	Övriga primära intäkter	20 134	13 362
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 287 033	4 197 296
	Avgiftsbortfall	0	-300
	Hyresbortfall	-505	-3 256
	<i>Summa</i>	-505	-3 556
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 286 528	4 193 740

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga ersättningar och intäkter	0	4 608
	Erhållet elstöd	36 000	21 336
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 000	25 944

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-198 032	-244 198
	Snö och halk-bekämpning	-76 234	-153 941
	Reparationer	-7 274	-210 463
	Planerat underhåll	-187 210	0
	Försäkringsskador	-11 400	0
	El	-151 100	-162 432
	Uppvärmning	-1 060 538	-1 019 655
	Vatten	-217 654	-183 888
	Sophämtning	-106 804	-132 938
	Fastighetsförsäkring	-152 870	-143 701
	Kabel-TV och bredband	-116 709	-112 516
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 780	-96 780
	Förvaltningsavtalskostnader	-134 348	-107 488
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 516 954	-2 567 999

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-660	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 758	-4 859
	Administrationskostnader	-15 271	-16 430
	Extern revision	-15 875	-13 050
	Konsultkostnader	-36 860	-29 190
	Medlemsavgifter	-19 500	-19 500
	Föreningsverksamhet	-1 512	-2 059
	Övriga förvaltningskostnader	-2 825	-1 650
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 261	-86 738
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 600	-55 600
	Revisionsarvode	-3 000	-2 000
	Övriga arvoden	-29 388	-30 659
	Sociala avgifter	-20 948	-28 647
	Övriga personalkostnader	-2 078	-9 875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-116 013	-126 781
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 483 521	39 483 521
	Ingående anskaffningsvärde mark	200 000	200 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 683 521	39 683 521
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 834 168	-8 410 100
	Årets avskrivningar	-779 813	-424 067
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 613 980	-8 834 168
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 069 541	30 849 353
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	609 000	609 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	429 000	429 000
	<i>Summa</i>	29 838 000	29 838 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	156 250	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	156 250	0
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 012 649	2 219 095
	Skattekonto	1 032	4 277
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 013 681	2 223 372
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 350	143 837
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	155 350	143 837
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	500 000
	Placeringskonto 3 mån. SBAB	500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB-konto	513 174	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	513 174	0

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB (publ)	1,78%	2025-03-01	6 451 762	66 136
Stadshypotek AB (publ)	1,72%	2025-06-01	7 519 340	77 520
Stadshypotek AB (publ)	4,43%	2027-09-01	7 861 129	80 212
Stadshypotek AB (publ)	3,0%	2028-12-30	1 500 000	15 000
			23 332 231	238 868

Långfristig del	9 265 917
Nästa års amortering av långfristig skuld	95 212
Lån som ska konverteras inom ett år	13 971 102
Kortfristig del	14 066 314
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	238 868
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	955 472
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB (publ)	1,78%	2025-03-01	6 451 762	66 136
Stadshypotek AB (publ)	1,72%	2025-06-01	7 519 340	77 520
Stadshypotek AB (publ)	4,43%	2027-09-01	7 861 129	80 212
Stadshypotek AB (publ)	3,0%	2028-12-30	1 500 000	15 000
			23 332 231	238 868

Nästa års amortering av långfristig skuld	95 212
Lån som ska konverteras inom ett år	13 971 102
Kortfristig del	14 066 314

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	6 359	7 941
Källskatt och sociala avgifter	521	521
Inre fond	27 770	27 770
Summa Övriga skulder	34 650	36 232

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	339 512	342 078
	Upplupna räntekostnader	10 820	9 668
	Övriga upplupna kostnader	314 207	236 530
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	664 539	588 276

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 Brf Telegropen i Eskilstuna, org.nr. 716402-0872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Telegropen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Telegropen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Telegropen i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:10:56



EVA NORDLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 07:31:58



INGER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:27:00



FREDRIKA AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:18:03



ANDY VIKNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:32:38



THERES ÅHSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 18:19:15



LARS-GÖRAN GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 19:34:29



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:40:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Telegropen i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-GÖRAN GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 19:37:22



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:40:53



HSB – där möjligheterna bor