



ÅRSREDOVISNING 2024/2025

HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024/2025

HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säfte

HSB Brf Telegrafan i Säfte



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
85 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4964 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
244 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
992 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland

HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle med säte i Värmlands län, Säffle kommun org.nr. 774400-0360 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Säffle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
TELEGRAFEN 14	1960-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam och styrelsansvarsförsäkring finns i AIG. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	286
14	p-platser	0
2	förråd	0
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 045
11	garageplatser	154
Totalt 86 objekt		3 485

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 28 st 2 rok, 13 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sören Persson	Ordförande
Ingvar Johansson	HSB Ledamot
Åsa Edqvist	Ledamot
Patrik Bengtsson	Ledamot
Anna Hjort	Ledamot
Martin Finsberg	Suppleant
Oscar Nehlin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sören Persson, Patrik Bengtsson, Oscar Nehlin och Martin Finsberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Persson, Åsa Edqvist, Patrik Bengtsson och Anna Hjort.

Revisorer har varit: Camilla Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Marie Källback som ordförande och Bengt Grundström som ledamot valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-07-01 är registrerad.

Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Hushållsel betalas av var och en direkt till leverantör.

Gruppanslutning bredband, TV och IP telefoni på 219 kr/mån tillkommer på avgiften.

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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Under året har föreningen utfört:

- Åtgärder efter OVK besiktning ca 37 tkr

Föreningen har haft en del vattenskador under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Stamreovering, relining samt balkonger
2020	Stambyte och fönsterbyte
2023	Dörrbyte och nya låssystem till en kostnad av 1 800 tkr
2023	Installation av laddstolpar till elbil samt nya motorvärmare 80 tkr, installation kameror på gården, målning trapphus 280 tkr, bytt belysning 312 tkr

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

Årtal	Åtgärd
2024-2026	Avloppsstam garage ca 250 tkr, OVK butiken ca 250 tkr, Värmesystem ca 500 tkr

Ovanstående planeras finansieras med egna medel till 30% och resten med nya lån.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början och slut var medlemsantalet 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	85	-13	157	272	186
Skuldsättning, kr/kvm	4 964	5 050	5 374	4 923	5 014
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 681	5 780	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	244	227	187	171	184
Årsavgifter, kr/kvm	992	942	835	810	798
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 098	970	914	891	828
Nettoomsättning, tkr	3 281	3 203	3 040	2 969	2 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	-493	-878	-631	468	79
Soliditet, %	19	20	23	27	25

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen har ett negativt resultat för tredje året i rad. Förlusten har minskat betydligt sedan förra räkenskapsåret. Avgifterna har höjts vid flera tillfällen de senaste åren och senast höjdes det med 6% från 2025-07-01.

Årets negativa resultat beror främst på högre kostnader för drift av fastigheten. Dessutom har det varit en del vattenskador där föreningen fått stå för självrisker.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 181 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 85 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjda avgifter. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	275 450	0	0	275 450
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 754 933	0	27 086	1 782 019
S:a bundet eget kapital, kr	2 030 383	0	27 086	2 057 469
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 530 005	-877 601	-27 086	2 625 319
Årets resultat, kr	-877 601	877 601	-492 855	-492 855
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 652 404	0	-519 941	2 132 464
S:a eget kapital, kr	4 682 787	0	-492 855	4 189 933

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 914 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	2 652 405
Årets resultat, kr	-492 855
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 914
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 132 464

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 132 464

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

RESULTATRÄKNING	2024-07-01 2025-06-30		2023-07-01 2024-06-30	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	3 281 433		3 203 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	545 052		178 918
Summa Rörelseintäkter		3 826 485		3 382 128
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 868 451		-2 605 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 555		-153 415
Personalkostnader	Not 6	-160 018		-181 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-526 344		-526 024
Summa Rörelsekostnader		-3 682 369		-3 466 614
Rörelseresultat		144 116		-84 486
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190		155
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-637 162		-793 270
Summa Finansiella poster		-636 972		-793 115
Resultat efter finansiella poster		-492 855		-877 601
Resultat före skatt		-492 855		-877 601
Årets resultat		-492 855		-877 601

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	21 541 843	22 055 560
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	34 116	46 743
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		21 575 959	22 102 303
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		21 576 459	22 102 803

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	36 234
Aktuell skattefordran		1 198	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	554	4 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	234 513	357 105
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		236 325	397 503
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	968	968
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		968	968
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	410 932	592 147
<i>Summa Kassa och bank</i>		410 932	592 147
Summa Omsättningstillgångar		648 224	990 617
Summa Tillgångar		22 224 683	23 093 420

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	275 450	275 450
Fond för yttre underhåll	1 782 019	1 754 933
Summa Bundet eget kapital	2 057 469	2 030 383

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 625 319	3 530 005
Årets resultat	-492 855	-877 601
Summa Fritt eget kapital	2 132 463	2 652 405

Summa Eget kapital	4 189 932	4 682 788
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 300 000	17 600 000
Leverantörsskulder		130 024	113 349
Skatteskulder	Not 17	0	2 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	122 639	120 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	482 088	574 390
Summa Kortfristiga skulder		18 034 751	18 410 633

Summa Skulder	18 034 751	18 410 633
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	22 224 683	23 093 420
--------------------------------	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	144 116	-84 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	526 344	526 024
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	526 344	526 024
Erhållen ränta	190	155
Erlagd ränta	-634 120	-795 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 531	-354 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	161 178	-159 389
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-78 924	15 377
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	82 254	-144 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 785	-498 059
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-21 866
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-21 866
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	-181 215	-819 925
Likvida medel vid årets början	593 115	1 413 040
Likvida medel vid årets slut	411 900	593 115

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Byggnadens komponenter har under året skrivits av med 1,59% av anskaffningsvärdet.

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	1 434 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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 877 588	2 723 094
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	144 540	144 540
	Hyror lokaler	246 294	248 604
	Hyror garage och parkeringsplatser	89 992	89 944
	Hyror övrigt	4 440	2 640
	Övriga primära intäkter	9 479	8 994
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 372 333	3 217 816
	Avgiftsbortfall	0	-1 534
	Hyresbortfall	-83 232	-5 404
	Avsatt till inre fond	-7 667	-7 667
	<i>Summa</i>	-90 899	-14 605
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 281 433	3 203 210

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	504 654	154 530
Övriga intäkter och diverse bidrag	40 398	24 388
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	545 052	178 918

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-262 045	-261 392
Snö och halk-bekämpning	-55 645	-95 909
Reparationer	-160 507	-122 445
Planerat underhåll	-46 914	-305 949
Försäkringsskador	-721 401	-294 550
El	-77 357	-60 107
Uppvärmning	-523 857	-522 123
Vatten	-250 233	-208 370
Sophämtning	-102 126	-89 042
Fastighetsförsäkring	-154 118	-128 095
Kabel-TV och bredband	-147 509	-150 666
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-62 744	-63 565
Förvaltningsavtalskostnader	-291 686	-278 515
Övriga driftkostnader	-12 311	-24 879
<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 868 451	-2 605 607

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-31 224	-36 522
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 794	-11 512
Administrationskostnader	-14 485	-6 818
Extern revision	-13 500	-12 500
Konsultkostnader	0	-25 875
Medlemsavgifter	-28 750	-27 562
Föreningsverksamhet	-1 314	-3 315
Övriga förvaltningskostnader	-18 488	-29 311
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 555	-153 415

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 177	-65 351
	Revisionsarvode	-4 011	-294
	Övriga arvoden	0	-725
	Löner och övriga ersättningar	-38 798	-70 703
	Sociala avgifter	-34 033	-42 745
	Övriga personalkostnader	0	-1 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-160 018	-181 568

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-513 716	-512 953
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 628	-13 071
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-526 344	-526 024

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-636 024	-792 509
	Övriga räntekostnader	-1 138	-761
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-637 162	-793 270

Not 9	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 893 454	29 847 638
	Ingående anskaffningsvärde mark	297 440	297 440
	Årets investeringar	0	45 816
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 190 894	30 190 894
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 135 334	-7 622 382
	Årets avskrivningar	-513 716	-512 953
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 649 051	-8 135 334
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 541 843	22 055 560
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 000 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	747 000	825 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 806 000	3 425 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	200 000	184 000
	<i>Summa</i>	18 753 000	18 834 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 200 000	18 200 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	65 800	89 750
	Årets försäljning/utrangering	0	-23 950
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	65 800	65 800
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 057	-5 985
	Årets avskrivningar	-12 628	-13 071
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 684	-19 057
	<i>Utgående redovisat värde</i>	34 116	46 743
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Medlemsandel HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Skattekonto

554

4 164

Summa Övriga fordringar

554

4 164

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

88 256

65 862

Förutbetalt HSB

101 520

100 081

Förutbetald kabel-TV och bredband

36 135

36 854

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 602

154 308

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

234 513

357 105

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Länsförsäkringar Bank

968

968

Summa Övriga kortfristiga placeringar

968

968

Not 15	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank Företagskonto

409 215

291 125

Handelsbanken Affärskonto

1 717

301 022

Summa Kassa och bank

410 932

592 147

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek

3,67%

2025-12-01

5 700 000

0

Stadshypotek

3,67%

2025-12-01

1 800 000

0

Stadshypotek

3,67%

2025-12-01

4 200 000

300 000

Stadshypotek

3,59%

2026-06-01

5 600 000

0

17 300 000

300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

17 300 000

Kortfristig del

17 300 000

Not 17	Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

0

2 840

Summa Skatteskulder

0

2 840

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	370
	Inre fond	122 639	119 683
	<i>Summa Övriga skulder</i>	122 639	120 053
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	270 741	210 919
	Upplupna räntekostnader	47 360	44 318
	Övriga upplupna kostnader	163 987	319 153
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	482 088	574 390

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.

Årsredovisningen är daterad
Säffle 2025-10-28

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Telegrafan i Säffle, org.nr. 774400-0360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Telegrafan i Säffle för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 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. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Telegrafan i Säfte för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 tryggt 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Carlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sören Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 14:23:25



Patrik Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 12:35:01



Ingvar Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 12:44:40



Anna Hjort

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-29 kl. 20:23:36



Åsa Edqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 11:23:31



Camilla Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 14:42:35



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 08:34:06



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Camilla Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 14:57:38



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 08:34:46

