



## HSB Brf Telegrafen i Nynäshamn



# ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA



## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Telegrafen i Nynäshamn

Org.nr. 712400-1640

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**20160101-20161231**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads-lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten i Telegrafan 5 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1948.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Ny lekpark 2015
- Nytt låssystem 2012
- Fjärrvärme 2005
- Bredband till samtliga lägenheter 2001
- Stambyte 2000

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-17. På stämman deltog 14 st. röstberättigade medlemmar och totalt närvarade 19 st. personer. Föreningen hade vid årets slut 54 st. röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

#### Styrelse

Jörgen Lindgren  
Monica Öberg  
Pernilla Wiberg  
Per "Pisa" Niklasson  
Katrina Söderkvist  
Curt Mählström

ordförande  
sekreterare  
ledamot  
ledamot  
ledamot  
ledamot utsedd av HSB Södertörn

18

Styrelsesuppleanter har varit Camilla Hagman och Maria Gegerfelt. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jörgen Lindgren, Monica Öberg, Camilla Hagman. Pernilla Wiberg avgår på grund av flytt.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 st. protokollförda sammanträden.

### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Pernilla Wiberg har flyttat från föreningen och ett utfyllnadsval är därför nödvändigt för att ersätta henne i styrelsen.

### **Revisor**

Revisor har varit Robert Petersohn med Lena Ramén som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Bernt Söderkvist som ordförande, samt Ove Bergqvist.

### **Representanter i HSB Södertörns fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Pernilla Wiberg med Per Niklasson som suppleant.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Studiekommittén har bestått av Per Niklasson och fritidskommittén har bestått av Katrina Söderkvist.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
42	lägenheter (bostadsrätt)	3 066
47	P-platser	

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Aktiviteter**

Julgransplundring 2016-01-23, 14 medlemmar deltog  
Vårstädning 2016-04-23, 18 medlemmar deltog  
Höststädning 2016-11-19, 15 medlemmar deltog  
Adventskaffe 2016-11-27, 20 medlemmar deltog  
Julgranplundring 2017-01-28, 11 medlemmar deltog

#### **Miljö-, energi- och klimatarbete**

Vi har under året börjat med matavfallssortering med mycket gott resultat. Bra jobbat!



## Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:  
Målat och renoverat trappuppgångar och golv i källargångar.  
Bytt till ytterdörrar av stål till miljöhuset.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-09-02. Vid besiktningen framkom att: det finns början till algpåväxt på fasaderna samt att putsen börjat släppa från sockeln på vissa ställen.


Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Vi har upptäckt problem med dräneringen runt om husen och kommer med hjälp av en projektledare från HSB att göra en besiktning av fastigheterna och planera för att eventuellt göra om dräneringen runt husen. Obligatorisk ventilationskontroll 2019

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga medel i föreningen.

## Ekonomi

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 755 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 978 550 kr. Under året har föreningen amorterat 158 780 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 25 år.

Styrelsen anser att nivån på föreningens lån är bra men att det kan bli aktuellt att amortera mer på lånen när de skrivs om. 



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	755	747	741	733	723
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	544	438	229	152
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	755	747	740	732	721
Vatten/m <sup>2</sup> totalyta, kr	71	71	72	69	60
Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta, kr	19	18	21	23	23
Uppvärmning/m <sup>2</sup> totalyta, kr	151	136	147	153	148
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	20	25	50	61	66
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	1 298	1 349	1 434	1 519	1 604
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	3 445	3 179	2 661	2 439	2 295
Soliditet %	46,2%	46,4%	42,1%	37,8%	34,7%

### Väsentliga avtal

- Skurax städ och fastighetsservice, fastighetsskötsel
- Damo AB, Snöröjningsavtal
- SRV, sophämtning
- HSB-Södertörn, ekonomiavtal, driftsövervakning
- Com Hem, Tv
- Bredbandsbolaget, gruppanslutning bredband
- Värmevärden, Fjärrvärme
- Kraftringen, Näravtal
- Telge El, Elavtal via HSBs el-pool
- Rörfirma Sune Johansson AB, Jouravtal

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Det är oklart om och när ombyggnaden av Nynäsvägen, etapp 3, kommer att genomföras. En annan osäkerhetsfaktor är om tomten bakom berget, Telegrafan 16, kommer att bebyggas.

### Medlemsinformation

Under året har 5 st. lägenhetsöverlåtelse skett.

Nya medlemmar under året.

Lgh 5 Jennifer Hultberg

Lgh 7 Jed Jones

Lgh 21 Meira Forsman och John Åkerlund

Lgh 20 Johan Söderholm och Ronja Axelsson, tillträde 2017-03-01

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 970	0	3 178 605	395 178	543 524
Vinstdisp enl. stämmobeslut			266 697	276 827	-543 524
Årets resultat					224 879
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>64 970</b>	<b>0</b>	<b>3 445 302</b>	<b>672 005</b>	<b>224 879</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	672 005
Årets resultat	224 879
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-358 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	282 109
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>820 993</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	820 993 
-------------------------	---

**HSB:s Brf Telegrafan i Nynäshamn**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	2 316 349	2 290 886
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 401 657	-1 315 080
Övriga externa kostnader	Not 3	-33 909	-40 929
Utfört underhåll		-282 109	0
Fastighetsskatt		-55 230	-52 206
Avskrivningar		-130 724	-135 892
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-127 800	-137 771
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 031 429</b>	<b>-1 681 878</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>284 920</b>	<b>609 008</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 555	11 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-62 596	-77 020
Summa finansiella poster		-60 041	-65 484
<b>Årets resultat</b>		<b>224 879</b>	<b>543 524</b>



**HSB:s Brf Telegrafan i Nynäshamn****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	5 051 807	5 163 651
Mark		59 500	59 500
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	137 900	155 138
Maskiner och inventarier	Not 9	0	1 215
Installationer	Not 10	12 859	13 288
		<u>5 262 067</u>	<u>5 392 791</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

5 262 767      5 393 491**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 534	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		1 196 961	985 976
Aktuell skattefordran		0	2 970
Övriga fordringar	Not 12	9 941	9 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	75 688	107 100
		<u>1 287 123</u>	<u>1 105 890</u>

Kortfristiga placeringar

Not 14      2 500 000      2 500 000

Kassa och bank

Not 15      6 291      8 057  
6 291      8 057

Summa omsättningstillgångar

3 793 414      3 613 946**Summa tillgångar****9 056 181**      **9 007 438** *ff*

**HSB:s Brf Telegrafan i Nynäshamn**

<b>Balansräkning</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	64 970	64 970
Underhållsfond	3 445 302	3 178 605
	<u>3 510 272</u>	<u>3 243 575</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	672 005	395 178
Årets resultat	224 879	543 524
	<u>896 884</u>	<u>938 702</u>
Summa eget kapital	<u>4 407 156</u>	<u>4 182 277</u>
<b>Avsättningar och skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 978 550
	<u>3 853 550</u>	<u>3 978 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	125 000	158 780
Leverantörsskulder	122 075	176 849
Aktuell skatteskuld	54	0
Fond för inre underhåll	269 972	249 019
Övriga skulder	Not 18	4 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	257 180
	<u>795 475</u>	<u>846 611</u>
Summa avsättningar och skulder	<u>4 649 025</u>	<u>4 825 161</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>9 056 181</u></b>	<b><u>9 007 438</u></b>

## **HSB:s Brf Telegrafan i Nynäshamn**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

#### **Byggnader**

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 12-52 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

#### **Markanläggningar**

Avskrivning på markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning sker planenligt med 10 % per år.

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

#### **Konsumtionsavgifter**

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

98



## HSB:s Brf Telegrafan i Nynäshamn

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 313 348	2 290 368
	Hyror	38 725	39 220
	Övriga intäkter	1 025	-3 108
	Bruttoomsättning	<b>2 353 098</b>	<b>2 326 480</b>
	Hysesbortfall	-6 150	-4 995
	Avsatt till inre fond	-30 599	-30 599
		<b>-36 749</b>	<b>-35 594</b>
	<b>S:a nettoomsättning</b>	<b>2 316 349</b>	<b>2 290 886</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetskötsel och lokalvård	176 821	176 696
	Reparationer	59 898	18 326
	El	59 194	56 467
	Uppvärmning	463 243	416 810
	Vatten	218 276	218 293
	Sophämtning	57 617	54 283
	Övriga driftskostnader skötsel	25 704	25 172
	Förvaltningsarvoden	136 125	131 014
	Snörenhållning	38 670	35 861
	Kabel-TV	49 067	53 704
	Bredband	65 709	65 548
	Fastighetsförsäkring	36 141	30 888
	Övriga driftskostnader	15 192	32 018
		<b>1 401 657</b>	<b>1 315 080</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 556	12 321
	Extern revision	8 613	8 128
	Medlemsavgifter	21 740	20 480
		<b>33 909</b>	<b>40 929</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	27 000	27 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	39 072	47 416
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	34 100	35 600
	Sociala avgifter	24 628	24 755
	Summa förtroendevalda	<b>127 800</b>	<b>137 771</b>
	<u>Anställda</u>		
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>127 800</b>	<b>137 771</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	151	157
	Ränteintäkter skattekonto	97	102
	Övriga ränteintäkter	2 307	11 277
		<b>2 555</b>	<b>11 536</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	62 596	77 020
		<b>62 596</b>	<b>77 020</b>

## HSB:s Brf Telegrafan i Nynäshamn

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	10 826 763	10 826 763
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 826 763</b>	<b>10 826 763</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 663 112	-5 551 269
Årets avskrivningar	-111 843	-111 843
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 774 956	-5 663 112
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 051 807</b>	<b>5 163 651</b>
Taxeringsvärden för fastigheten Telegrafan 5 i Nynäshamn		
Byggnad - bostäder	16 400 000	15 400 000
Byggnad - lokaler	0	0
	16 400 000	15 400 000
Mark - bostäder	6 400 000	5 800 000
Mark - lokaler	0	0
	6 400 000	5 800 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>22 800 000</b>	<b>21 200 000</b>
<b>Not 8 Markanläggningar/-inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	172 375	0
Årets investeringar, lekpark	0	172 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>172 375</b>	<b>172 375</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 238	0
Årets avskrivningar	-17 238	-17 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 475	-17 238
<b>Bokfört värde</b>	<b>137 900</b>	<b>155 138</b>
<b>Not 9 Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	35 785	35 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>35 785</b>	<b>35 785</b>
Ingående avskrivningar	-34 570	-28 187
Årets avskrivningar	-1 215	-6 383
Utgående avskrivningar	-35 784	-34 570
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>1 215</b>
<b>Not 10 Installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 146	17 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>17 146</b>	<b>17 146</b>
Ingående avskrivningar	-3 858	-3 429
Årets avskrivningar	-429	-429
Utgående avskrivningar	-4 287	-3 858
<b>Bokfört värde</b>	<b>12 859</b>	<b>13 288</b>

**HSB:s Brf Telegrafen i Nynäshamn**

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>			
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
Andel HSB Södertörn 500 kr, Fonus 200 kr	<b>700</b>	<b>700</b>			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	9 941	9 844			
	<b>9 941</b>	<b>9 844</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald kabel-TV	5 378	13 733			
Förutbetald fastighetsförsäkring, avser jan-april 2017	13 007	36 141			
Förutbetald bredband	10 951	11 076			
Förutbetalda förvaltningsavtal	46 108	44 229			
Upplupna intäkter	244	1 921			
	<b>75 688</b>	<b>107 100</b>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	<b>2 500 000</b>	<b>2 500 000</b>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Swedbank	6 079	7 860			
Fonus	211	196			
	<b>6 290</b>	<b>8 056</b>			
<b>Not 16 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 970	0	3 178 605	395 178	543 524
Vinstdisp enl. stämmobeslut			266 697	276 827	-543 524
Årets resultat					224 879
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>64 970</b>	<b>0</b>	<b>3 445 302</b>	<b>672 005</b>	<b>224 879</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
<u>Låneinstitut</u>	<u>Lånenummer</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Nordea Hypotek AB	39788493599	1,50%	2020-01-22	1 625 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2754509988	1,57%	2017-09-25	2 353 550	25 000
				<b>3 978 550</b>	<b>125 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 853 550
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					3 353 550
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				8 478 000	8 478 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				8 478 000	8 478 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>				<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

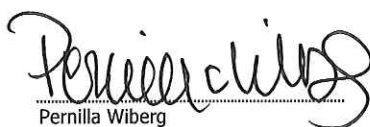


**HSB:s Brf Telegrafan i Nynäshamn**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	0	4 783
	<b>0</b>	<b>4 783</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	4 802	4 957
Upplupen el	6 074	5 198
Upplupen värme	54 098	45 110
Upplupen sophämtning	2 292	2 218
Beräknat arvode för revision	8 500	8 200
Förutbetalda hyror och avgifter	202 608	189 872
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 625
	<b>278 374</b>	<b>257 180</b>

Nynäshamn, den 3/4-17

  
 Jörgen Lindgren

  
 Pernilla Wiberg


  
 Per Niklasson

  
 Katrina Söderkvist

  
 Curt Mählström

  
 Monica Öberg

Vår revisionsberättelse har 2017-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning.

  
 Robert Petersohn  
 Av stämman vald revisor

  
 Pontus Stormsköld  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Nynäshamn, org.nr. 712400-1640

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Nynäshamn för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

#### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Telegrafan i Nynäshamn för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/4-2017



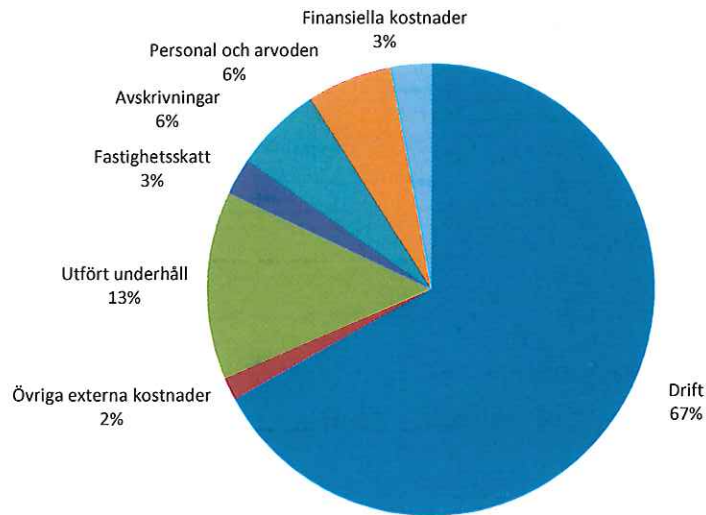
Pontus Stormsköld  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



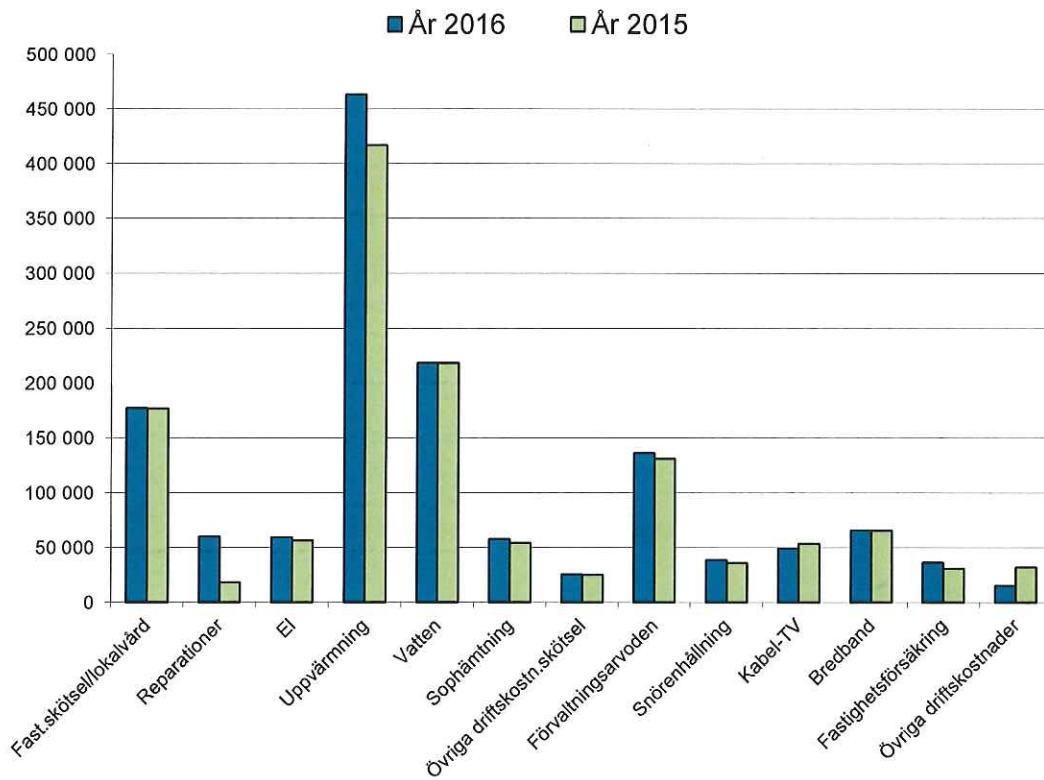
ROBERT PETERSOHN  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## **BALANSRÄKNINGEN**

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

## **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

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

## **KASSA OCH BANK**

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## **FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## **STÄLLDA SÄKERHETER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

## **ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## **LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.



