



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Igelkotten i Trelleborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Igelkotten i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-1038 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Igelkotten 38	1938-01-05	1938

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	70
1	lokaler (hyresrätt)	0
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 142
Totalt 25 objekt		1 212

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Magnus Kullenberg	Ordförande	2012-05-30	
Claes Mortin	Ledamot	2024-09-23	
Torsten Abrahamsson	Ledamot	2023-08-30	
Eva Hallberg	Ledamot	2021-10-05	2024-05-22
Peter Sjögren	Ledamot	2023-08-30	
Silvina Rosberg	Ledamot	2022-07-21	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Silvina Rosberg och Peter Sjögren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torsten Abrahamsson, Peter Sjögren, Silvina Rosberg och Johan Magnus Kullenberg.

Revisorer har varit: Agnes Olavi vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jonathan Kehlet (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Avgiften höjs med 5% fr.o.m. den 1 april 2025.

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 2024-07-17.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Nya stadgar har antagits.
- En lgh har blivit såld.
- En lgh har överlåtits.
- Styrelsen har beviljat fem andrahandsuthyrningar.
- Radonmätning har utförts i en lgh per våningsplan och trapphus.
- Trelleborgs Kommun har utfört ett tillsynsbesök i vår fastighet för att kontrollera hur miljöbalken efterlevs och hur vårt förebyggande arbete utförs för att säkerställa en god miljö och hälsa.
- Beslutat att byta extern revisor från Ernst & Young till Borevision.
- Besiktigat föreningens egendom enligt § 28 i stadgarna.
- Städat bort övergivna cyklar och lämnat in fem cyklar till polisen.
- OVK-besiktning har utförts i Pizzerian.
- Trelleborgs Kommun har övertagit tömning av kärnen i miljöhuset efter Stena Recykling.
- Telia har bytt switch för bredband och ökat hastigheten till 1000/1000.
- Bytt vattenmätare i torkrummet.
- Grundvatten inträngning vid lägsta punkten i källaren under våren.
- Ökat föreningens bundna placeringar med två hundra tusen kronor.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Putslagningar och målning av kanter i trappor
- Spolning av botten ledning från tvätttrum.
- Åtgärdat luckor till rensbrunnar i källaren.

- Åtgärdat en vattenläcka på fjärrvärmepannan.
- Åtgärdat en vattenläcka i gemensamma avloppsröret i lgh 19.
- Åtgärdat ett stopp i avloppsledning från tak till ledning i gatan.
- Statusbesiktning av elsystemet i fastigheten.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av golv i torkrum
- Kontroll av betongplatta balkonger.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med årsavgifterna.

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

2025-Balkonger besiktning, laga eventuella skador.

2026-Tvättstuga våtrum, målning vid behov.

Miljöhus, målning vid behov.

2027-Husfasader utvändig besiktning, laga eventuella skador.

Källare betonggolv, målning vid behov.

Tvättmaskiner, byte vid behov.

2028-Yttertak, besiktning takpapp, takdetaljer. Laga eventuella skador.

Ventilation, OVK-besiktning

2029-Låssystem entreer, översyn och byte vid behov.

Källare helmålning vid behov.

Trapphus helmålning vid behov.

Tvätt-torkrum målning golv vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 28.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	168	111	187	183
Skuldsättning, kr/kvm	5 681	5 713	5 746	5 778	5 810
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 681	5 713	5 746	5 778	5 810
Räntekänslighet, %	9	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	267	250	230	257	265
Årsavgifter, kr/kvm	940	940	866	853	853
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	94	90	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	1 018	922	944	920
Nettoomsättning, tkr	1 211	1 208	1 113	1 144	1 115
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	81	34	143	-30
Soliditet, %	0	0	0	0	0

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

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	40 305	0	0	40 305
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 328 988	0	-75 228	3 253 760
S:a bundet eget kapital, kr	3 369 293	0	-75 228	3 294 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 883 376	81 074	75 228	-7 727 074
Årets resultat, kr	81 074	-81 074	90 048	90 048
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 802 302	0	165 276	-7 637 026
S:a eget kapital, kr	-4 433 009	0	90 048	-4 342 961

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 75 228 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	-7 802 302
Årets resultat, kr	90 048
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 228
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 637 026

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 637 026
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 207 297	1 203 649
Övriga rörelseintäkter	3	29 660	30 557
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 236 957	1 234 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-667 871	-651 639
Övriga externa kostnader	5	-140 954	-139 325
Personalkostnader	6	-99 584	-112 312
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-61 170	-61 170
Summa rörelsekostnader		-969 579	-964 446
Rörelseresultat		267 378	269 760
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 650	4 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 980	-193 442
Summa finansiella poster		-177 330	-188 686
Årets resultat		90 048	81 074

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 814 604	1 875 773
Summa materiella anläggningstillgångar		1 814 604	1 875 773
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 815 104	1 876 273
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		426 996	599 193
Övriga fordringar		48 092	46 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 481	27 252
Summa kortfristiga fordringar		509 569	672 527
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	500 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		1 009 569	872 527
SUMMA TILLGÅNGAR		2 824 673	2 748 800

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 305	40 305
Yttre fond		3 253 760	3 328 988
Summa bundet eget kapital		3 294 065	3 369 293
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 727 074	-7 883 376
Årets resultat		90 048	81 074
Summa fritt eget kapital		-7 637 026	-7 802 302
Summa eget kapital		-4 342 961	-4 433 009
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	3 646 100	6 885 340
Summa långfristiga skulder		3 646 100	6 885 340
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	3 239 240	39 240
Leverantörsskulder		48 070	55 690
Skatteskulder		3 557	3 557
Övriga skulder		11 312	38 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	219 355	159 182
Summa kortfristiga skulder		3 521 534	296 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 824 673	2 748 800

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

90 048

81 074

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

61 170

61 170

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****151 218****142 244****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 239

-10 444

Förändring av kortfristiga skulder

25 065

-12 193

Kassaflöde från den löpande verksamheten**167 044****119 607****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

-39 240

-39 240

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-39 240****-39 240****Årets kassaflöde****127 804****80 367****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

799 193

718 826

Likvida medel vid årets slut**926 997****799 193**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden. I likvida medel ingår kortfristiga placeringar och avräkningskontot.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 139 196	1 139 196
Hysesintäkter lokaler, ej moms	59 520	55 872
Uppvärmning, ej momsreg	8 580	8 580
Öresutjämning	1	1
	1 207 297	1 203 649

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
El-stöd	0	14 041
Övriga intäkter	25 544	12 400
Fastighetsskatt, ej moms	4 116	4 116
	29 660	30 557

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	68 280	16 211
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	75 288
Elavgifter för drivkraft och belysning	32 272	35 961
Vatten och avlopp / VA	90 454	66 500
Sophämtning, avfall, renhållning	19 718	31 038
Fastighetsförsäkringar	22 530	20 323
Fastighetsskatt	41 610	40 667
Fastighetsskötsel	56 632	68 210
Städ, grundavtal	37 819	33 197
Uppvärmning, fjärrvärme	200 333	200 063
Övrigt	53 079	64 180
Reparation försäkringsärende	45 144	0
	667 871	651 638

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	49 500	22 750
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	66 829	70 516
Medlemsavgift HSB	10 375	10 375
Övrigt	14 250	35 683
	140 954	139 324

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	61 311	74 300
Övriga förtroendevalda	16 002	12 659
Sociala kostnader	22 271	25 352
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	99 584	112 311

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 903 973	3 903 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 903 973	3 903 973
Ingående avskrivningar	-2 028 200	-1 967 030
Årets avskrivningar	-61 170	-61 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 089 370	-2 028 200
Utgående redovisat värde	1 814 603	1 875 773
Taxeringsvärden byggnader	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark	4 490 000	4 490 000
	13 890 000	13 890 000
Bokfört värde byggnader	1 782 603	1 843 773
Bokfört värde mark	32 000	32 000
	1 814 603	1 875 773

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Avser andel i HSB Malmö

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 283	26 602
Upplupna ränteintäkter	7 198	650
	34 481	27 252

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastränteplaceringar i HSB Malmö ek.för	500 000	200 000
	500 000	200 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 229 000	8 229 000
	8 229 000	8 229 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

3 239 240 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 39 240 kr.

Låneskuld om 5 år beräknas till 6 489 140 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	3 239 240	39 240
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	3 646 100	6 885 340
	6 885 340	6 924 580

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	1,67	2025-01-24	1 400 000	1 400 000
Swedbank	3,91	2027-08-25	1 554 560	1 589 104
Swedbank	1,24	2027-03-25	2 130 780	2 135 476
Swedbank	4,44	2025-09-25	1 800 000	1 800 000
			6 885 340	6 924 580

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 550	10 675
Förutbetalda hyror och avgifter	98 643	98 914
Upplupna arvoden	88 089	19 567
Övriga upplupna kostnader - el, värme vatten mm	22 073	30 026
	219 355	159 182

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga.

Malmö, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Magnus Kullenberg
Ordförande

Claes Mortin

Silvina Rosberg

Peter Sjögren

Torsten Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige ABAgnes Olavi
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Igelkotten i Trelleborg, org.nr. 747000-1038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Igelkotten i Trelleborg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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. 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Igelkotten i Trelleborg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 provar 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agnes Olavi
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Igelkotten i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN MAGNUS KULLENBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 07:33:52



PETER SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 19:41:24



SILVINA ROSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:13:38



TORSTEN ABRAHAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:35:02



CLAES MORTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 00:09:07



AGNES OLAVI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 08:56:24



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 11:35:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Igelkotten i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNES OLAVI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 08:58:03



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 11:34:46



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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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