



Årsredovisning 2025

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 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 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. 2026-12-31.

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.
Johan Magnus Kullenberg	Ordförande	2012-05-30
Claes Mortin	Ledamot	2024-09-23
Torsten Abrahamsson	Ledamot	2023-08-30
Peter Sjögren	Ledamot	2023-08-30
Silvina Rosberg	Ledamot	2022-07-21

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

Styrelsen har under året hållit 11 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 AB.

Valberedning har varit: Styrelsen utgör valberedningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Föreningen har en 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 2025-08-27.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Höjning av hyrorna med 5% från 2:a kvartalet 2025.
- Haft en förhandling med Trelleborgs Energi AB angående prishöjningen på 25,7% som vi ej accepterade.
- Elschema uppsatta vid elcentralerna i källaren.
- Besiktigat föreningens egendom den 27/8 enligt § 28 i stadgarna.
- Skrivit avtal med Brandservice Syd AB.
- Vi har köpt in HSB Finans lånebevakningstjänst.
- Vi har bytt revisor till HSB Borevision.
- Sagt upp lokalvården hos KS städ och bytt till HSB.
- Bytt torkutrustning i torkrummet med förminskad energiförbrukning.
- Lagat och servat tvättmaskiner i tvättstugan.
- Putslagningar och målning av väggar i torkrum.
- Amorterat lån med 200 000 kr.
- Skrivit om och förlängt ett lån på 1,2 milj. på 3 år till 3,03 % ränta.
- Två lägenheter har blivit sålda.
- Förlängt tillstånden för andrahandsuthyrning av fem lägenheter.
- Inventerat Telias utrustning för Bredband 1000/1000 i alla lägenheter.
- Påbörjat besiktning av betongplattor för balkonger.
- SIMAB har utfört en brandskyddskontroll hos Pizzeria Olympic.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

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

- Målning av golv i torkrum
- Kontroll av betongplatta balkonger.
- Kontroll av statusen på värmeledningarna.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med årsavgifterna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

- 2026-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 28 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	150	162	168	111	187
Skuldsättning, kr/kvm	5 236	5 681	5 713	5 746	5 778
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 236	5 681	5 713	5 746	5 778
Räntekänslighet, %	6	9	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	369	267	250	230	257
Årsavgifter, kr/kvm	1 025	940	940	866	853
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	92	92	94	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 063	1 021	1 018	922	944
Nettoomsättning, tkr	1 288	1 211	1 208	1 113	1 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	51	90	81	34	143
Soliditet, %	0	0	0	0	0

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	3 253 760	0	-69 473	3 184 287
S:a bundet eget kapital, kr	3 294 065	0	-69 473	3 224 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 727 074	90 048	69 473	-7 567 553
Årets resultat, kr	90 048	-90 048	50 532	50 532
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 637 026	0	120 005	-7 517 021
S:a eget kapital, kr	-4 342 961	0	50 532	-4 292 429

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 69 473 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	-7 637 026
Årets resultat, kr	50 532
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 473
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 517 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 517 021
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 287 853	1 234 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 043
Summa Rörelseintäkter		1 287 853	1 236 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-877 037	-739 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 042	-69 571
Personalkostnader	Not 6	-94 624	-99 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-61 170	-61 170
Summa Rörelsekostnader		-1 056 873	-969 578
Rörelseresultat		230 980	267 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 505	14 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 952	-191 980
Summa Finansiella poster		-180 448	-177 330
Resultat efter finansiella poster		50 532	90 048
Resultat före skatt		50 532	90 048
Årets resultat		50 532	90 048

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	1 753 4341 814 604
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		1 753 4341 814 604
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		1 753 9341 815 104

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		-6660
Aktuell skattefordran		01 074
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	380 913474 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	31 10234 481
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		411 349509 569
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	200 000500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		200 000500 000
Summa Omsättningstillgångar		611 3491 009 569
Summa Tillgångar		2 365 2832 824 673

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 305	40 305
Fond för yttre underhåll	3 184 287	3 253 760
Summa Bundet eget kapital	3 224 592	3 294 065

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 567 553	-7 727 074
Årets resultat	50 532	90 048
Summa Ansamlad förlust	-7 517 021	-7 637 026

Summa Eget kapital

-4 292 429 -4 342 961

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 106 860	3 646 100
Summa Långfristiga skulder		5 106 860	3 646 100

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 239 240	3 239 240
Leverantörsskulder		64 088	48 070
Skatteskulder		3 744	3 557
Övriga kortfristiga skulder		60 281	11 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	183 499	219 355
Summa Kortfristiga skulder		1 550 852	3 521 534

Summa Skulder

6 657 712 7 167 634

Summa Eget kapital och skulder

2 365 283 2 824 673

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	230 980	267 378
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	61 170	61 170
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	61 170	61 170
Erhållen ränta	19 323	8 102
Erlagd ränta	-190 991	-192 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 482	144 544
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-52 396	-2 690
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	27 357	25 189
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-25 039	22 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 443	167 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-539 240	-39 240
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-539 240	-39 240
Årets kassaflöde	-443 797	127 804
Likvida medel vid årets början	926 996	799 193
Likvida medel vid årets slut	483 199	926 996

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	1 181 973	1 139 196
	Årsavgifter lokaler, ej moms	79 302	76 440
	Hyror lokaler	60 456	59 520
	Uppvärmning, ej moms	8 580	8 580
	Övriga intäkter **	36 844	27 617
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 367 155	1 311 353
	Avgiftsbortfall	-79 302	-76 440
	<i>Summa</i>	-79 302	-76 440
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 287 853	1 234 913

* I årsavgiften ingår värme och vatten. ** Övriga intäkter avser bland annat andrahandsuthyrningar, överlåtelse och pantförskrivningsavgift samt fastighetsskatt.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	0	2 043
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	2 043

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-192 165	-180 034
	Reparationer	-27 540	-58 274
	Planerat Underhåll *	-69 473	0
	Försäkringsskador	-3 605	-45 144
	El	-33 266	-32 272
	Uppvärmning	-313 330	-200 333
	Vatten	-101 040	-90 454
	Sophämtning	-21 353	-19 718
	Fastighetsförsäkring	-23 202	-22 530
	Kabel-TV och bredband	-48 844	-48 884
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 882	-41 610
	Brandskydd	-337	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-877 037	-739 254

* Planerat underhåll avser installation av ny torkaggregat samt el i torkrum.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 056	-1 176
	Administrationskostnader	-5 792	-3 046
	Extern revision	-3 500	-49 500
	Medlemsavgifter	-10 375	-10 375
	Övriga förvaltningskostnader *	-3 320	-5 475
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-24 042	-69 571

* Övriga förvaltningskostnader avser kostnader för fastighetsjour och bankkostnader.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 600	-61 311
	Revisionsarvode	0	-12 192
	Övriga arvoden	3 810	-3 810
	Sociala avgifter	-17 834	-22 271
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-94 624	-99 584
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 871 973	3 871 973
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 000	32 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	3 903 973	3 903 973
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 089 369	-2 028 200
	Årets avskrivningar	-61 170	-61 170
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 150 539	-2 089 369
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 753 434	1 814 604
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 600 000	9 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	235 000	200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 137 000	4 278 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	88 000	212 000
	<i>Summa</i>	14 060 000	13 890 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 229 000	8 229 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 229 000	8 229 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	283 199	426 996
Skattekonto	97 714	47 018
<i>Summa Övriga fordringar</i>	380 913	474 014

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	379	7 198
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *	30 722	27 283
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	31 102	34 481

* Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter avser fastighetsförsäkring, bredband och kostnad för finans stöd.

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	200 000	500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	200 000	500 000

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,24%	2027-03-25	2 126 084	4 696
Swedbank Hypotek AB	3,10%	2026-01-23	1 200 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,67%	2027-09-24	1 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,91%	2027-08-25	1 520 016	34 544
			6 346 100	39 240

Långfristig del	5 106 860
Nästa års amortering av långfristig skuld	39 240
Lån som ska konverteras inom ett år	1 200 000
Kortfristig del	1 239 240
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	39 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	156 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	108 343	98 643
	Upplupna räntekostnader	12 511	10 550
	Övriga upplupna kostnader *	62 645	110 162
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	183 499	219 355

* Övriga upplupna kostnader avser upplupna el, värme, adm. förvaltning och fastighetsskötsel.

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-05-16

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.

Johan Magnus Kullenberg
Ordförande

Silvina Rosberg

Claes Mortin

Torsten Abrahamsson

Peter Sjögren

Agnes Olavi
av föreningen utsedd revisor

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Igelkotten i Trelleborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsförening Igelkotten i Trelleborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö
Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agnes Olavi
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Igelkotten i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578361003**

Johan Magnus Kullenberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 09:31:21



Peter Sjögren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-30 kl. 20:35:17



Silvina Rosberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 19:36:08



Torsten Abrahamsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 19:17:31



Claes Mortin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 19:34:54



Agnes Olavi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 13:17:24



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 09:14:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Igelkotten i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579615178**

Agnes Olavi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 13:15:53



Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 09:13:41



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.