

ÅRSREDOVISNING 2024-25

HSB brf Ingelsgården i Vellinge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ingelsgården i Vellinge med säte i Vellinge org.nr. 746001-0502 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ingelstad 3:105	1969-06-16	1970
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
6	garageplatser	75
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 263
Totalt 24 objekt		**1 338**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 5 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vellinge Ingelstad GA:6	G:A	717906-0913	32 / 479	Vägförening
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Persson	Ordförande	2018-05-14	
Barbro Anne-Christine Herr	Ledamot	2018-05-14	2025-08-20
Michal Vojacek	Ledamot	2014-11-24	
Frederik Ek	Ledamot	2025-08-20	
Bertil Malmberg	Suppleant	2010-04-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Persson, Frederik Ek samt Bertil Malmberg.

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Persson, Michal Vojacek och Frederik Ek.

Revisorer har varit: Christin Ann-Charlott Malmberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Michal Vojacek (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-26. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar, varav 0 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

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 2025-05-14.

Månsgårdens gemensamma kostnader

HSB Brf Månsgården och HSB Brf Ingelsgården delar enligt servitutavtal på en anläggning för uppvärmning och tvättstuga. anläggningen finns i en byggnad som ägs av Brf Månsgården. Kostnader och intäkter fördelas efter boendearea i repektive förening.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000-2001	Färdigställande av 7 st garage
2000-2001	Framdragning av bredbandsanslutning till samtliga 18 lgh
2005-2006	Utbyte av värme- och varmvattenkulvertar mellan föreningens fastigheter
2009-2010	Installation av ny värmeanläggning från olja till grundvattenvärme och värmepumpar
2011-2012	Renovering av fasader och fönster, installation av bredband
2012-2013	Läggning av kullersten
2015-2016	Utbyte av hustak
2019-2020	Utbyte av takpapp och plåtarbeten på förråd
2025-	Byte av dörrar och sidopartier

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Målning av taksprång och träpanel

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	12	60	179	155	190
Skuldsättning, kr/kvm	2 827	2 847	2 885	2 914	2 934
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 827	2 847	2 885	2 914	2 934
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	295	275	261	206	184
Årsavgifter, kr/kvm	891	841	801	777	762
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	855	855	814	793	778
Nettoomsättning, tkr	1 144	1 081	1 035	1 028	978
Resultat efter finansiella poster, tkr	-38	-21	130	99	143
Soliditet, %	12	12	13	10	8

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 möte 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på kostnader för utbyte av ytterdörrar och sidopartier samt renovering av badrum i lägenhet 6 F där golvbrunn, kall- och varmvattenrör samt armaturer för vask och dusch bytts ut.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -539 519 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 12 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifter +2 % från och med 1 januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer samt höja sparandet.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	239 800	0	0	239 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	849 654	0	76 000	919 654
S:a bundet eget kapital, kr	**1 089 454**	**0**	**76 000**	**1 159 454**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-508 708	-20 882	-76 000	-605 590
Årets resultat, kr	-20 882	20 882	-37 934	-37 934
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-529 590**	**0**	**-113 934**	**-643 524**
S:a eget kapital, kr	**559 864**	**0**	**-37 934**	**515 930**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 76 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-529 590
Årets resultat, kr	-37 934
Reservation till underhållsfond, kr	-76 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-643 524**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-643 524**

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 143 837	1 081 286
Summa Rörelseintäkter		**1 143 837**	**1 081 286**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-837 264	-696 729
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 622	-49 057
Personalkostnader	Not 5	-118 665	-131 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-99 597	-96 254
Summa Rörelsekostnader		**-1 087 149**	**-973 629**
Rörelseresultat		**56 688**	**107 657**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 283	15 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-111 905	-143 619
Summa Finansiella poster		**-94 622**	**-128 538**
Resultat efter finansiella poster		**-37 934**	**-20 882**
Resultat före skatt		**-37 934**	**-20 882**
Årets resultat		**-37 934**	**-20 882**

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 671 871	3 269 890
Summa Materiella anläggningstillgångar		**3 671 871**	**3 269 890**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 500**	**1 500**
Summa Anläggningstillgångar		**3 673 371**	**3 271 390**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	383 853	631 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 122	29 337
Summa Kortfristiga fordringar		**438 975**	**661 244**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	300 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		**300 000**	**600 000**
Summa Omsättningstillgångar		**738 975**	**1 261 244**
Summa Tillgångar		**4 412 347**	**4 532 634**

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		239 800	239 800
Fond för yttre underhåll	Not 14	927 654	849 654
Summa Bundet eget kapital		**1 167 454**	**1 089 454**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-607 590	-508 708
Årets resultat		-37 934	-20 882
Summa Ansamlad förlust		**-645 523**	**-529 590**
Summa Eget kapital		**521 931**	**559 865**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	532 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**532 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 570 491	3 064 241
Leverantörsskulder		1 862	15 474
Skatteskulder		59 963	34 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	20 293	20 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	237 806	305 768
Summa Kortfristiga skulder		**3 890 416**	**3 440 769**
Summa Skulder		**3 890 416**	**3 972 769**
Summa Eget kapital och skulder		**4 412 347**	**4 532 634**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	56 688	107 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	99 597	96 254
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**99 597**	**96 254**
Erhållen ränta	24 407	8 396
Erlagd ränta	-111 379	-143 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**69 314**	**69 245**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 375	75 133
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-57 129	58 327
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-81 504**	**133 461**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-12 190**	**202 706**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-501 579	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-501 579**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-25 750	-47 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-25 750**	**-47 000**
Årets kassaflöde	**-539 519**	**155 706**
Likvida medel vid årets början	**1 146 036**	**990 330**
Likvida medel vid årets slut	**606 517**	**1 146 036**

Dokument-ID 09222115557567700690 Signerat FP, MV, EOFE, CAM, MN

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 125 716	1 062 060
	Hyror garage och parkeringsplatser	17 568	17 232
	Övriga primära intäkter	553	1 994
	Summa Bruttoomsättning	**1 143 837**	**1 081 286**
	Summa Nettoomsättning	**1 143 837**	**1 081 286**

Vatten, värme och bredband ingår i årsavgifter.

Not 3	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-253 629	-259 229
	Reparationer	-91 575	0
	Vatten	-118 623	-94 592
	Sophämtning	-71 561	-49 671
	Fastighetsförsäkring	-22 560	-21 314
	Kabel-TV och bredband	-82 392	-79 704
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-145 028	-145 028
	Förvaltningsavtalskostnader	-51 895	-47 190
	Summa Driftskostnader	**-837 264**	**-696 729**

Ingelgårdens del av gemensamma kostnader med Månsgården för verksamhetsåret uppgår till 282 793 kronor. Kostnaden har minskats med nettot 29 164 kronor för tidigare års oreglerade överskott och underskott.

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-602	0
	Extern revision	-19 875	-14 500
	Medlemsavgifter	-7 885	-7 885
	Föreningsverksamhet	-1 560	-2 297
	Övriga förvaltningskostnader	-1 700	-24 375
	Summa Övriga externa kostnader	**-31 622**	**-49 057**

Not 5	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-77 800	-76 200
	Revisionsarvode	6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-1 800	-1 620
	Löner och övriga ersättningar	-18 696	-18 696
	Sociala avgifter	-26 369	-29 073
	Summa Personalkostnader	**-118 665**	**-131 589**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-99 597	-96 254
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-99 597**	**-96 254**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	480	511
	Ränteintäkter placeringar	16 590	14 570
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	213	0
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**17 283**	**15 081**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-111 905	-142 997
	Övriga räntekostnader	0	-622
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-111 905**	**-143 619**

Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 133 720	5 133 720
	Ingående anskaffningsvärde mark	67 815	67 815
	Årets investeringar	501 579	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**5 703 114**	**5 201 535**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 931 645	-1 835 392
	Årets avskrivningar	-99 597	-96 254
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 031 243**	**-1 931 645**
	Utgående redovisat värde	**3 671 871**	**3 269 890**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 070 000	9 070 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 472 000	5 472 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**14 542 000**	**14 542 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	4 104 300	4 104 300
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**4 104 300**	**4 104 300**

Årets investeringar 501 579 kronor avser nya ytterdörrar med sidopartier.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 500**	**1 500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	306 517	546 036
	Övriga fordringar	77 336	85 871
	Summa Övriga fordringar	**383 853**	**631 906**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 555	8 679
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 568	20 658
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**55 122**	**29 337**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	300 000	600 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**300 000**	**600 000**

Not 14	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	927 654	849 654
	Summa Fond för yttre underhåll	**927 654**	**849 654**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,2%	2026-03-03	3 070 491	32 000
Stadshypotek AB	1,43%	2026-06-01	500 000	0
			3 570 491	**32 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 570 491
Kortfristig del	3 570 491
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	32 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	128 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 3 410 491 kr.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga skulder		
Källskatt	957	957
Inre fond	19 337	19 337
Summa Övriga skulder	**20 293**	**20 293**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	97 314	91 880
Upplupna räntekostnader	24 299	23 773
Övriga upplupna kostnader	116 193	190 115
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**237 806**	**305 768**

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 13 januari 2026
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.

Fredrik Persson
Ordförande

Michal Vojacek

Frederik Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Christin Malmberg
Av föreningen vald revisor

Morgan Nilsson
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ingelsgården i Malmö, org.nr. 746001-0502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ingelsgården i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ingelsgården i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christine Malmberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

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

Fredrik Persson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 10:44:27

Michal Vojacek
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 23:29:16

Ernst Ola Frederik Ek
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 18:23:06

Christin Ann-Charlott Malmberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 18:54:31

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 11:10:24

Revisionsberättelse 2024 / 2025

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

Christin Ann-Charlott Malmberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 18:58:51

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 11:09:05

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.