

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pålsgården i Trelleborg med säte i Trelleborg org.nr. 747000-1608 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Haren 34	1964-03-31	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. 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
6	förråd	156
27	garageplatser	404
24	p-platser	300
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 653
Totalt 109 objekt		4 513

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 4 st 2 rok, 32 st 3 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Stefan Olofsson	Ordförande	2025-05-02	
Anders Stefan Olofsson	Ledamot	2023-05-15	
Louise Nordgaard	Ordförande	2024-05-08	2025-05-02
Kristin Johannesson	Ledamot	2023-05-15	
Maria Stogidou	Ledamot	2025-05-02	
Ana Maria Popovici	Ledamot	2025-05-02	
Maria Therése Nyström	Ledamot	2021-05-07	
Lars Roland Bodor	Ledamot	2022-04-07	
Katerina Seisi	Suppleant	2025-05-02	
Armin Ohran	Suppleant	2024-05-08	2025-05-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Olofsson, Roland Bodor, Ana Maria Popovici, Maria Stogidou samt suppleant Katerina Seisi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Stefan Olofsson, Maria Stogidou, Maria Therése Nyström, Lars Roland Bodor och Louise Nordgaard.

Revisorer har varit BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Zyrafete Ramosaj (sammanställande) och Hasim Sylva, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +15% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-16.

Underhåll

Det löpande underhållet under det gångna året har varit normalt.

I mellandagarna slutade vår äldsta tvättmaskin att fungera och ersattes med en ny. Låskolven till källardörren i 82b nedgång gick sönder och har bytts ut. Ett antal stamventiler i källaren på Nygatan har bytts ut. Anticimex har bytt ut skadedjursfällorna under Östergatan 33. Våra 2G och 3G-sändare har bytts ut och ersatts med modernare. Gummiskydden på vikporten till garaget har bytts ut.

Under den årliga brandskyddskontrollen fick Brf föreningen anmärkning på smältsäkringar som öppnar luckan vid brand. Dessa har bytts ut. Även rökluckan i 84:an har ersatts med en ny. Väggarna vid passagen ut mot Östergatan klottrades ned vid två tillfällen. Väggarna fick saneras, tack och lov har inget mer klotter förekommit.

Då det inkommit klagomål på att öppningen av körgrinden mot Östergatan inte fungerar som den ska har den blivit servad och dataprogrammet har uppdaterats. Ocab utförde radonmätning i flera av våra lägenheter och värdena visade sig vara godkända.

Under våren lät Brf föreningen utföra en underhållsbesiktning för att kontrollera skicket av våra fastigheter såväl yttre som inre. Rören i 6 lägenheter, stammar, dagvattenledningar spolades och filmades. Även tappvattenledningar och värmeledningar, samt balkonger undersöktes. Tak, tegelväggar och fog inspekterades med hjälp av drönare. Resultatet av underhållsbesiktning visade att tak, fönster, balkonger, tegel samt fog håller gott skick. Ny besiktning om 5 år rekommenderades.

Spillvatten, tappvatten och avlopp behöver åtgärdas akut. Mycket rost syns tydligt på filmerna. Livslängden på tappvattenledningar är slut. Rören är dessutom underdimensionerade.

Dagvattenledningar behöver även de åtgärdas. Element/radiatorer är ok, dock ska radiatorventiler bytas ut i samtliga lägenheter och övriga utrymmen i samband med stambytet.

I juni gick ett varmvattenrör av i källaren på Nygatan, det brast helt av sig själv. Källaren fylldes med vatten. Turligt nog gjorde snabbt agerande från många boende samt företagen Ocab och Assemblin, som lagade röret och sög upp vattnet, att ingen fuktskada kvarstod. Styrelsen fick dock svart på vitt att byte av vattenledningar är akut. Möte för att inleda stambyte drogs omedelbart igång veckan efter.

Även cirkulationspumpen byttes ut då den slutat fungera kort efter översvämningen slutade fungera.

Anticimex har undersökt den väggen i föreningslokalen som ligger utåt gården. Väggen har efter ett flertal översvämningar tidigare år fuktskadats. Färgen på väggen har slipats bort och ska lämnas ca 1 år för att andas och självtorka. Först därefter bör den fukttestas på nytt innan den på nytt målas om.

Planerat underhåll de närmaste fem åren

Årtal	Åtgärd
2026	Utbyte vattenledningar och ventiler, Radiatorer och ventiler
2028	Trapphusmålning, Garage och Betongfasadmålning, Gångbar asfalt
2029	Omfogning tegelfasader, lagning balkongplattor, utbyte balkongfronter samt takpannor
2030	Utbyte värmeledningar och elsystem, Lekplats och cykelställ

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	125	178	85	101	159
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	232	235
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	232	235
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	270	255	227	210	205
Årsavgifter, kr/kvm	689	694	674	637	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	91	97	94
Totala intäkter, kr/kvm	739	733	742	658	676
Nettoomsättning, tkr	2 693	2 626	2 564	2 430	2 414
Resultat efter finansiella poster, tkr	273	403	365	121	93
Soliditet, %	89	91	91	78	78

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	438 200	0	0	438 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 265 873	0	71 368	1 337 241
S:a bundet eget kapital, kr	1 704 073	0	71 368	1 775 441
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 429 417	402 755	-71 368	4 760 805
Årets resultat, kr	402 755	-402 755	272 781	272 781
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 832 172	0	201 413	5 033 586
S:a eget kapital, kr	6 536 245	0	272 781	6 809 027

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 632 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 832 172
Årets resultat, kr	272 781
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 632
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 033 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 033 585

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	2 693 362	2 637 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 248	40 709
Summa Rörelseintäkter		2 700 610	2 678 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 213 571	-2 101 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 924	-101 408
Personalkostnader	Not 6	-107 019	-119 960
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-75 234	-75 234
Summa Rörelsekostnader		-2 510 747	-2 397 657
Rörelseresultat		189 863	280 631
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 165	125 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 248	-3 232
Summa Finansiella poster		82 917	122 125
Resultat efter finansiella poster		272 781	402 755
Resultat före skatt		272 781	402 755
Årets resultat		272 781	402 755

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	2 224 403	2 299 637
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	562 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 786 903	2 299 637

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

2 787 403 2 300 137

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		26 475	26 475
Aktuell skattefordran		1 488	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 082 051	1 030 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	168 805	193 258
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 278 819	1 250 001

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 600 000	3 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 600 000	3 600 000

Summa Omsättningstillgångar

4 878 819 4 850 001

Summa Tillgångar

7 666 222 7 150 138

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		438 200	438 200
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 337 241	1 265 873
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 775 441	1 704 073

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 760 805	4 429 417
Årets resultat		272 781	402 755
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 033 585	4 832 173

Summa Eget kapital

6 809 026 **6 536 246**

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		406 786	206 083
Skatteskulder		10 240	9 567
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	50 111	50 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	390 059	347 474
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		857 195	613 893

Summa Skulder

857 195 **613 893**

Summa Eget kapital och skulder

7 666 222 **7 150 138**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	189 863	280 631
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	75 234	75 234
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	75 234	75 234
Erhållen ränta	99 838	118 410
Erlagd ränta	-2 248	-3 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 687	471 043
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 945	-57 206
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	243 303	8 290
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	251 248	-48 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	613 935	422 128
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-562 500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-562 500	0
Årets kassaflöde	51 435	422 128
Likvida medel vid årets början	4 535 434	4 113 307
Likvida medel vid årets slut	4 586 869	4 535 434

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 900 877 kr
Förändring jämfört med föregående år 0 kr

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 430 612	2 314 992
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	126 748	218 717
	Hyror lokaler	7 920	7 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	96 010	96 120
	Övriga primära intäkter	39 262	12 010
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 700 552	2 649 759
	Hysesbortfall	-7 190	-12 180
	<i>Summa</i>	-7 190	-12 180
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 693 362	2 637 579
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	40 709
	Övriga sekundära intäkter	7 248	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 248	40 709

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-386 097	-387 937
	Snö och halk-bekämpning	-27 550	-27 216
	Reparationer	-224 600	-168 891
	Planerat underhåll	-51 632	0
	Försäkringsskador	-106 827	-172 881
	El	-267 308	-206 892
	Uppvärmning	-484 363	-482 458
	Vatten	-257 893	-243 609
	Sophämtning	-99 282	-111 679
	Fastighetsförsäkring	-75 005	-72 836
	Kabel-TV och bredband	-132 098	-126 388
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-92 940	-87 320
	Övriga driftkostnader	-7 977	-12 947
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 213 571	-2 101 055
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-27 302	-33 702
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40	-4 449
	Administrationskostnader	-33 007	-21 508
	Extern revision	-23 875	-12 500
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-21 995	-21 995
	Föreningsverksamhet	-7 105	-6 179
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-1 075
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-114 924	-101 408
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 550	-85 950
	Revisionsarvode	5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-20 969	-26 510
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-107 019	-119 960

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-75 234	-75 234
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-75 234	-75 234

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 463 780	6 463 780
Ingående anskaffningsvärde mark	585 000	585 000
<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	7 048 780	7 048 780

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-4 749 143	-4 673 909
Årets avskrivningar	-75 234	-75 234
<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 824 377	-4 749 143
<i>Utgående redovisat värde</i>	2 224 403	2 299 637

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 782 000	256 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	47 782 000	46 856 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 547 000	5 547 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	5 547 000	5 547 000

Nytt taxeringsvärde för lokaler 1 782 000 kr är under omprövning då ökningen är markant mot tidigare taxeringsvärde 256 000 kr.

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	562 500	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	562 500	0

Föreningen kommer utföra stambyte under 2026 till en beräknad kostnad av drygt 15 miljoner kronor.

Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	986 869	935 434
	Övriga fordringar	95 182	94 834
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 082 051	1 030 268
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	19 013	33 686
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 791	159 572
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	168 805	193 258
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 600 000	3 600 000
	Bostadsrätter	0	0
	Övriga kortfristiga placeringar	0	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 600 000	3 600 000
Not 14	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 337 241	1 265 873
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 337 241	1 265 873
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	50 111	50 768
	<i>Summa Övriga skulder</i>	50 111	50 768

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	258 991	230 015
	Övriga upplupna kostnader	131 068	117 459
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	390 059	347 474

Styrelsen godkände årsredovisningens Innehåll den 4 mars 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.

Stefan Olofsson
Ordförande

Therése Nyström

Maria Stogidou

Ana Maria Popovici

Roland Bodor

Kristin Johannesson

Min revisionsberättelse har lämnats

Afrodita Cristea
BoRevision
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pålsgården i Trelleborg, org.nr. 747000-1608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pålsgården i Trelleborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Pålsgård i Trelleborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Pålsgården i Trelleborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Stefan Olofsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:09:44



Ana Maria Popovici

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:23:56



Maria Therése Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:58:36



Kristin Johannesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:40:36



Maria Stogidou

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 22:17:18



Lars Roland Bodor

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:58:50



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:35:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Pålsgården i Trelleborg signerades av följande persone med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:34:00



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.