



Brf Pålsjöängar

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Påljöängar, 769639-5115 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 27 november 2020 och registrerades hos Bolagsverket 25 januari 2021.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Kalken 1 samt Helsingborg Kalken 3.

Föreningens säte är Helsingborg.

På fastigheten har de uppförts 57 lägenheter i bostadsrättsform samt garage i källarplan som hyrs ut till extern part.

Byggnationen påbörjades under andra kvartalet 2022 och var klart för inflyttning under mars 2024. Entreprenaden godkändes vis slutbesiktning 15 mars 2024 och därefter började den femåriga garantitiden att gälla. Slutavräkning av entreprenaden är gjord per 31 augusti 2024. Enligt avtal svarar Granitor Projects AB för samtliga kostnader exklusive avskrivningar på föreningens fastighet fram till slutavräkningspunkten, dock ej kostnader som avser hushållsel, värme, tele, kabel-TV, bredband som respektive bostadsrättsinnehavare ansvarar för.

Föreningen har i samband med tidigare tecknat aktieöverlåtelseavtal indirekt förvärv av fastighet, erhållit räntegaranti från säljande part. Det innebär att föreningen de första tre verksamhetsåren inte drabbas av ränteökningar utan kommer erhålla ersättning från säljaren på räntenivåer överstigande 1,9 %.

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt med en totalyta på 4 330 m²,

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 6 st
- 2 rum & kök, 17 st
- 3 rum & kök, 19 st
- 4 rum & kök, 13 st
- 5 rum & kök, 2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring som är via Söderberg och Partners. Gemensamt bostadsrättstillägg är tecknat.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Från 1 januari 2025 köper föreningen ekonomisk förvaltning från HSB NV Skåne.

4-6 mars 2026 utförs garantibesiktning (2 år) av Åkermans ingenjörbyrå.

Föreningen har inte någon aktuell underhållsplan.

Inget större underhåll är planerat de kommande tio åren då fastigheten är ny.

Årets resultat uppgår till - 2 371 485 kr jämfört med föregående år då resultatet var - 1 058 683 kr. Under året har avskrivningar skett med fullt belopp. Föregående år var avskrivningarna baserade på sex månader.

Föreningen har i samband med tidigare tecknat aktieöverlåtelseavtal indirekt förvärv av fastighet, erhållit räntegaranti från säljande part. Det innebär att föreningen de första tre verksamhetsåren inte drabbas av ränteökningar utan erhåller ersättning från säljaren på räntenivåer överstigande 1,9 %. Ränteersättningen är bokförd som en minskad räntekostnad.

Avgiftshöjning har skett från 1 januari 2026 med 4 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma var 2025-06-10. På stämman togs beslut 1 om stadgeändring gällande andrahandsuthyrning.

Extra stämma har hållits 2025-06-26 med anledning av antagande av nya stadgar beslut 2. Föreningens nya stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2025-08-29.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Philip Hanzen, ordförande

Åsa Svensson

Svjetlana Maracic

Pia Roström Pettersson

Mattias Pettersson

Danijela Bubalo

Filip Bubalo

Suppleanter:

Claes Adelind

Asmita DebRoy

Revisorer:

Afrodita Cristea BoRevision AB.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 91 varav 57 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|--------|--------|------|------|
| Nettoomsättning (tkr) | 3 702 | 2 356 | | |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -2 371 | -1 059 | -27 | 54 |
| Soliditet (%) | 72 % | 73 % | 0 | 0 |
| Årsavgift (kr/kvm) | 760 | 506 | | |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter | 85 % | 78,5 % | | |
| Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm) | 135 | 149 | | |
| Skuldsättning (kr/kvm) | 10 417 | 14 305 | | |
| Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt | 13 850 | 14 305 | | |
| Räntekänslighet* | 18,6 % | 28,3 % | | |
| Sparande (kr/kvm) | 150 | 126 | | |

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Garageyta enligt fastighetstaxering uppgår till 1 460 kvm, total yta uppgår till 4 430 kvm plus 1 460 = 5 890 kvm.

För några nyckeltal används denna ytan från och med år 2025 vilket gör att nyckeltalen inte är jämförbara med tidigare år.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar plus planerat underhåll - delar av övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten/ 5 890 m2.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar, vilket inte påverkar föreningens likviditeten. Styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling och har från 1 januari 2026 höjt årsavgiften med 4 %. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 1 942 544 kr.

Förändringar i Eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Kapital- tillskott</i> | <i>Fond yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 166 550 000 | | | 27 091 | -1 058 683 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | -1 058 683 | 1 058 683 |
| Disposition 2024 yttre underhåll | | | 195 000 | -195 000 | |
| Till fond för yttre underhåll | | | 195 000 | -195 000 | |
| Från fond för yttre underhåll | | | -126 825 | 126 826 | |
| Årets resultat | | | | | -2 371 485 |
| Vid årets slut | 166 550 000 | | 263 175 | -1 294 766 | -2 371 485 |

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | -1 294 766,00 |
| Årets resultat | -2 371 484,92 |
| Balanseras i ny räkning | -3 666 250,92 |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-01-01- 2025-12-31</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 3 702 311 | 2 526 693 |
| Övriga rörelseintäkter | | 177 416 | 86 256 |
| Summa rörelsens intäkter | | 3 879 727 | 2 612 949 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 2 | -1 313 180 | -1 086 730 |
| Planerat underhåll | | -126 826 | - |
| Övriga externa kostnader | 3 | -235 724 | -51 561 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -186 032 | - |
| Avskrivningar | | -3 210 543 | -1 605 270 |
| Summa rörelsens kostnader | | -5 072 305 | -2 743 561 |
| Rörelseresultat | | -1 192 578 | -130 612 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 153 | 802 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -1 180 060 | -928 873 |
| Summa finansiella poster | | -1 178 907 | -928 071 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 371 485 | -1 058 683 |
| Årets resultat | | -2 371 485 | -1 058 683 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 224 184 187 | 227 394 730 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 224 184 187 | 227 394 730 |
| Summa anläggningstillgångar | | 224 184 187 | 227 394 730 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | - | 13 185 |
| Övriga fordringar | | 2 968 | 504 137 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 74 575 | 142 316 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 77 543 | 659 638 |
| Kassa och bank | 7 | 1 368 688 | 11 144 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 446 231 | 670 782 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 225 630 418 | 228 065 512 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 166 550 000 | 166 550 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 263 175 | - |
| Summa bundet eget kapital | | 166 813 175 | 166 550 000 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserad vinst | | -1 294 766 | 27 091 |
| Årets resultat | | -2 371 485 | -1 058 683 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 666 251 | -1 031 592 |
| Summa eget kapital | | 163 146 924 | 165 518 408 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 42 402 500 | 61 160 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 42 402 500 | 61 160 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 18 952 500 | 780 000 |
| Leverantörsskulder | | 128 031 | 1 594 |
| Aktuella skatteskulder | | 42 470 | - |
| Övriga skulder | | 7 185 | 139 717 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 950 808 | 465 792 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 080 994 | 1 387 103 |
| Summa skulder | | 62 483 494 | 62 547 103 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 225 630 418 | 228 065 511 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2025-01-01- 2025-12-31</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -2 371 485 | -1 058 683 |
| Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar | 3 210 543 | 1 605 270 |
| | <u>839 058</u> | <u>546 587</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 839 058 | 546 587 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 605 397 | -609 637 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | | -6 763 086 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 498 089 | -35 105 000 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 942 544 | -41 931 136 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar materiella anläggningstillgångar | - | -46 292 034 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | -46 292 034 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Erhållna medlemsinsatser | | 166 550 000 |
| Upptagna lån | | 62 525 000 |
| Amortering av låneskulder | -585 000 | -585 000 |
| Förändring byggkreditiv | | -146 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -585 000 | 82 490 000 |
| Årets kassaflöde | 1 357 544 | -5 733 170 |
| Likvida medel vid årets början | 11 144 | 5 744 314 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 368 688 | 11 144 |

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde. Byggnaders komponentindelning antal år 15-100 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | % |
|---|-------|
| - Byggnader | 1,9 % |
| Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen byggnader: | |
| Stomme ink trapphus 100 år | |
| Yttertak 40 år | |
| Fasad 80 år | |
| Fönster/dörrar 40 år | |
| VS installationer 40 år | |
| El installationer 40 år | |
| Balkonger 15 år | |
| Hissar 40 år | |
| Garage 30 år | |

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har skett enligt ekonomisk plan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Not 1 Rörelsens intäkter

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 978 382 | 1 997 105 |
| IMD el och varmvatten | 312 476 | 223 692 |
| Hyror | 411 453 | 305 896 |
| | <u>3 702 311</u> | <u>2 526 693</u> |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga serviceavgifter | 5 880 | |
| Övriga intäkter | 171 536 | 86 256 |
| | <u>177 416</u> | <u>86 256</u> |
| Summa | 3 879 727 | 2 612 949 |

I årsavgiften ingår hushållsel som debiteras via IMD, vatten och vatten. Bredbandsavgift har debiterats i januari 2026 retroaktivt.

Not 2 Drift

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 380 615 | 260 495 |
| Uppvärmning | 264 169 | 201 428 |
| Vatten | 149 532 | 181 969 |
| Renhållning | 34 988 | 32 343 |
| Löpande underhåll | 222 545 | 104 218 |
| Fastighetsservice | 142 454 | 116 727 |
| Fastighetsförsäkring | 55 944 | 43 504 |
| Tele- och datakommunikation | 20 463 | 14 122 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 42 470 | 131 924 |
| Summa | 1 313 180 | 1 086 730 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 162 455 | 46 561 |
| Juridiska åtgärder | 12 469 | - |
| Arvode extern revisor | 54 125 | 5 000 |
| Föreningsverksamhet/medlemsavgift | 6 675 | - |
| Summa | 235 724 | 51 561 |

Arvode revisor avser även kostnader som är fakturerade för granskning av bl.a. 2024 års bokslut.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode | 144 750 | |
| Sociala kostnader | 41 282 | |
| Summa | 186 032 | |

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01- 2025-12-31 | 2024-01-01- 2024-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader lån Swedbank | 1 173 799 | 1 813 774 |
| Räntegaranti enligt avtal | | -887 919 |
| Räntekostnader bank ej lån | 6 261 | 3 018 |
| Summa | 1 180 060 | 928 873 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 173 542 858 | 23 814 579 |
| Årets förvärv | | 31 642 563 |
| Omklassificeringar från pågående nyanläggning | | 173 542 858 |
| Avgår mark | | -55 457 142 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 173 542 858 | 173 542 858 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 605 270 | |
| Årets avskrivningar | -3 210 543 | -1 605 270 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 815 813 | -1 605 270 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 55 457 142 | 55 457 142 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 55 457 142 | 55 457 142 |
| Utgående redovisat värde | 224 184 187 | 227 394 730 |
| varav byggnader | 168 727 045 | 171 937 588 |
| varav mark | 55 457 142 | 55 457 142 |

Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp | Byggnad | Mark | Totalt |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Hyreshus bostäder | 90 000 000 | 16 200 000 | 106 200 000 |
| Hyreshus lokaler | 4 247 000 | | 4 247 000 |
| Summa | 94 247 000 | 16 200 000 | 110 447 000 |

Not 7 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------|------------------|---------------|
| Handelsbanken | 1 368 688 | - |
| Swedbank | - | 11 144 |
| Summa | 1 368 688 | 11 144 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------|---------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank | 2,408 % | 2026-04-05 | 2026-04-05 | 18 406 500 | 18 582 000 |
| Swedbank | 3,680 % | 2027-03-25 | 2027-03-25 | 18 406 500 | 18 582 000 |
| Swedbank | 3,440 % | 2029-03-23 | 2029-03-23 | 24 542 000 | 24 776 000 |
| Summa | | | | 61 355 000 | 61 940 000 |
| varav kortfristig del | | | | 18 952 500 | 780 000 |
| varav långfristig del | | | | 42 402 500 | 61 160 000 |

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut till ca 57,5 Mkr med nuvarande amorteringstakt.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 62 525 000 | 62 525 000 |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 62 525 000 | 62 525 000 |

Digitala underskrifter

Årsredovisningen är upprättad 2026-04-10.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen, datum enligt signeringsverifikat.

Helsingborg

Philip Hanzen

Åsa Svensson

Svjetlana Maracic

Pia Roström Pettersson

Mattias Pettersson

Danijela Bubalo

Filip Bubalo

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea
BoRevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574993147

Dokument

929 digital signering ny version ÅR 2025.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-04-10 08:03:04 CEST (+0200) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-04-12 18:02:45 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Philip Hanzen (PH)
philip_hanzen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Philip David Dahlgaard Hanzen"
Signerade 2026-04-12 14:17:28 CEST (+0200)

Åsa Svensson (ÅS)
asasvens@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
SVENSSON"
Signerade 2026-04-10 08:22:55 CEST (+0200)

Svjetlana Maracic (SM)
svjetlanamaracic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVJETLANA MARACIC"
Signerade 2026-04-12 06:54:58 CEST (+0200)

Pia Roström Pettersson (PRP)
piaek@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
ROSTRÖM PETERSSON"
Signerade 2026-04-10 08:34:56 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574993147

Mattias Petterson (MP)
mattis.p@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Evert
Mattias Petterson"
Signerade 2026-04-10 09:17:42 CEST (+0200)

Danijela Bubalo (DB)
danniwany@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIJELA BUBALO"
Signerade 2026-04-10 08:10:15 CEST (+0200)

Filip Bubalo (FB)
filipbubalo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FILIP
BUBALO"
Signerade 2026-04-11 08:22:56 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-04-12 18:02:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pålsjöängar, org.nr. 769639-5115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pålsjöängar 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 Bostadsrättsföreningen Pålsjöängar 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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 föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: Brf Pålsjöängar

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 81.170.xxx.xxx

2026-04-12 16:02:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne