



Brf Pålsjö Hage

# 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](https://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](https://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.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Pålsjö Hage, org.nr 769635-0615, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2017-06-09 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen förvärvade fastigheten Klockaren 2 i oktober 2018 och i januari 2019 förvärvades fastigheten Klocktornet 2. Föreningen äger fastigheterna inklusive mark.

Inflyttning skedde i flera etapper och påbörjades i slutet av oktober 2019. Sista etappen inflyttning skedde i början av december 2019. Föreningen har 58 bostadsrättslägenheter, 41 utvändiga markparkeringar, 13 carportplatser samt 2 gäst/hcp-plats. Total BOA är på ca 4266 kvm.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 1 st
- 2 rum & kök: 25 st
- 3 rum & kök: 16 st
- 4 rum & kök: 16 st

Förvaltningen av föreningen har skötts av HSB Nordvästra Skåne. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen ingår inte i en samfällighetsförening.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Statusbesiktning utfördes feb 2023 av Besiktningsbolaget, 5-årsbesiktning utfördes Nov 2024 av Byggadministration Harald Olsson AB.
- Underhållsplan har upprättats from 2023-2052.
- Framöver planeras OVK vart 3:e år, målningsarbeten, fasader och parkeringslinjer
- Föreningen gjorde en avgiftshöjning på 5% den 1 januari 2025.
- Under räkenskapsåret installerades laddsolpar

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och vid årets slut 92. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst. 4 överlåtelse har skett under året. Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2025.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Jonas Dahlgren, ordförande, Ida Määttä Isaksson, Malin Persson,  
Emma Johansson

Suppleanter: Felicia Almgren, Helena Jonsson

Revisor har varit Anneli Carlsson, Ernst & Young AB

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 754	3 628	3 392	3 122
Årets resultat, tkr	-797	-699	-100	5
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-903	-833	-317	-91
Soliditet ( %)	69%	69%	68%	68%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	747	762	724	661
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	81%	90%	90%	
Energikostnader, kr/kvm	168	137	128	129
Lån, kr/kvm	13 869	13 942	14 015	14 089
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 869	13 942	14 015	14 089
Sparande kr/kvm	145	157	271	-
Räntekänslighet	19%	20%	21%	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	35 409	34 307	34 200	36 032

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. 2025 ingår i årsavgift för bostäder elförbrukning samt bredband/tv-avgift.

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

Nyckeltal (kr/kvm) beräknas utifrån total bostadsyta på 4 266 kvm.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir 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%

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret på totalt -796 596 kr. Det ekonomiska underskottet år 2025 beror främst på stora avskrivningar av byggnad och inventarier samt en stor ökning av räntekostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra den ekonomiska ställningen.

Årsavgiften höjdes med 5 % per 1 januari 2025. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

## Förändring av eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	132 045 000	866 641	-951 453	-698 960
Disposition enligt stämmobeslut			-698 960	698 960
Från fond för yttre underhåll		-176 297	176 297	
Till fond för yttre underhåll		282 785	-282 786	
Årets resultat				-796 596
<b>Vid årets slut</b>	<b>132 045 000</b>	<b>973 129</b>	<b>-1 756 902</b>	<b>-796 596</b>

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-796 596	-698 960
Från fond för yttre underhåll*	176 297	58 625
Till fond för yttre underhåll**	-282 785	-282 785
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-903 084</b>	<b>-923 120</b>

\* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsätgärder (baseras på underhållsplanen).

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 756 902
Årets resultat	-796 596
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-2 553 498</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 753 746	3 627 908
Övriga rörelseintäkter	2	1 455	1 763
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 755 201</b>	<b>3 629 671</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 680 638	-1 363 250
Övriga externa kostnader	4	-171 701	-295 629
Personalkostnader och arvoden	5	-89 706	-126 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 237 837	-1 220 762
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 179 882</b>	<b>-3 005 664</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>575 319</b>	<b>624 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 367 155	-1 322 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 760	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 371 915</b>	<b>-1 322 967</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-796 596</b>	<b>-698 960</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-796 596</b>	<b>-698 960</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-796 596</b>	<b>-698 960</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	6		
Byggnader och mark		187 656 016	188 723 103
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		187 656 016	188 723 103
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>187 656 016</b>	<b>188 723 103</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	172 995	86 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 832	91 162
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		205 827	177 677
<b>Kassa och bank</b>		2 368 873	2 586 289
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 574 700</b>	<b>2 763 966</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>190 230 716</b>	<b>191 487 069</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		132 045 000	132 045 000
Fond för yttre underhåll		973 129	866 641
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>133 018 129</b>	<b>132 911 641</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 756 902	-951 453
Årets resultat		-796 596	-698 960
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 553 498</b>	<b>-1 650 413</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>130 464 631</b>	<b>131 261 228</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	36 043 000	40 642 204
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 043 000</b>	<b>40 642 204</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	23 120 704	18 834 716
Leverantörsskulder		-	179 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		602 381	569 667
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 723 085</b>	<b>19 583 637</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>190 230 716</b>	<b>191 487 069</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-796 596	-698 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 237 836	1 220 762
	<u>441 240</u>	<u>521 802</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>441 240</b>	<b>521 802</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 151	-35 421
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-146 539	10 625
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>266 550</b>	<b>497 006</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Laddstolpar	-170 750	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-170 750</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-313 216	-313 216
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-313 216</b>	<b>-313 216</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-217 416</b>	<b>183 790</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 586 289</b>	<b>2 402 499</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 368 873</b>	<b>2 586 289</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Om- och tillbyggnader		10 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

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

### Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	3 187 644	3 035 940
Hyror	375 000	379 000
Bredband och tv-avgifter	153 120	154 990
Vidaredebiterade elkostnader	37 982	57 978
<b>Summa</b>	<b>3 753 746</b>	<b>3 627 908</b>

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och TV-avgift men inte hushållsel.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	1 455	1 763
<b>Summa</b>	<b>1 455</b>	<b>1 763</b>

Övriga intäkter avser ersättning från boende.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Energi	181 669	149 205
Uppvärmning	294 970	286 770
Vatten	240 053	249 347
Renhållning	86 867	91 517
Fastighetsservice	223 879	205 730
Försäkring	64 899	50 019
Kommunikation	195 997	158 468
Löpande underhåll	216 007	113 569
Planerat underhåll	176 297	58 625
<b>Summa</b>	<b>1 680 638</b>	<b>1 363 250</b>

Föreningen har ett avtal med Telia på Triple Play som vidaredebiteras medlemmarna (se not 1).

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arvode revisorer	30 125	28 250
Förvaltningskostnader	141 576	177 745
Konsultkostnader	-	89 634
<b>Summa</b>	<b>171 701</b>	<b>295 629</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat ekonomisk och administrativ förvaltning, kreditupplysningar, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten och övriga administrativa tjänster.

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

### Arvodet, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	68 250	95 900
Sociala avgifter	21 456	30 123
<b>Summa</b>	<b>89 706</b>	<b>126 023</b>

Föreningen har inte haft någon anställd.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 585 132	144 585 132
Årets förvärv av laddstolpar	170 750	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	144 755 882	144 585 132
Ingående avskrivningar	-6 069 462	-4 848 700
Årets avskrivningar	-1 237 837	-1 220 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 307 299	-6 069 462
Ingående anskaffningsvärde mark	50 207 433	50 207 433
Utgående anskaffningsvärde mark	50 207 433	50 207 433
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>187 656 016</b>	<b>188 723 103</b>
<i>Fördelning:</i>		
Byggnad	137 448 583	138 515 670
Mark	50 207 433	50 207 433

Föreningen redovisar enligt regelverket K2. Byggnaderna skrivs av enligt en rak plan på 120 år med start 2020.

2021 installerades laddstolpar, 2022 år har föreningen erhållit bidrag från Naturvårdsverket som har reducerat kostnaden för investeringen.

2025 installerades laddsolpar, 2025 år har föreningen erhållit bidrag från Naturvårdsverket som har reducerat kostnaden för investeringen.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus	91 000 000	16 400 000	107 400 000
<b>Summa</b>	<b>91 000 000</b>	<b>16 400 000</b>	<b>107 400 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	82 617	81 681
Momsfordran	90 364	4 834
Leverantörsfaktura, Telia kredit	14	-
<b>Summa</b>	<b>172 995</b>	<b>86 515</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,68%	2028-03-01	2028-03-01	9 110 750	9 110 750
Stadshypotek	3,59%	2027-03-01	2027-03-01	9 110 750	9 110 750
Stadshypotek	3,43%	2027-12-01	2027-12-01	8 410 750	8 410 750
Stadshypotek	2,89%	2029-12-01	2029-12-01	9 410 750	9 410 750
Stadshypotek	1,45%	2026-12-01	2026-12-01	23 120 704	23 433 920
<b>Summa</b>				<b>59 163 704</b>	<b>59 476 920</b>
varav kortfristig del				<b>23 120 704</b>	<b>18 834 716</b>
varav långfristig del				<b>36 043 000</b>	<b>40 642 204</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är också att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 57 597 624 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	62 643 000	62 643 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>62 643 000</b>	<b>62 643 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-27

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Jonas Dahlgren

Ida Määttä Isaksson

Malin Persson

Emma Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift  
Ernst & Young AB

Anneli Carlsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573890347

## Dokument

896 Pålsjö Hage Årsredovisning 2025 Digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2026-03-27 09:54:48 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-03-27 14:52:28 CET (+0100)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Jonas Dahlgren (JD)

jonas@dahlgrenarna.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars-Ingvar Jonas Dahlgren"

Signerade 2026-03-27 10:54:47 CET (+0100)

Ida Määtä Isaksson (IMI)

ida\_maatta@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA MÄÄTTÄ ISAKSSON"

Signerade 2026-03-27 10:28:50 CET (+0100)

Malin Persson (MP)

malin.persson@bccab.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Malin Persson"

Signerade 2026-03-27 14:44:14 CET (+0100)

Emma Johansson (EJ)

anna.emma.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Emma Jenny Johansson"

Signerade 2026-03-27 10:37:36 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573890347

Anneli Carlsson (AC)  
anneli.carlsson@se.ey.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNELI CARLSSON"  
Signerade 2026-03-27 14:52:28 CET (+0100)

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>





Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pålsjö Hage, 769635-0615

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pålsjö Hage för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsned 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Pålsjö Hage för år 2025, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 vi 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 vår 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.

Halmstad den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson  
Auktoriserad 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."

## ANNELI CARLSSON (SSN-validerad)

### Auktoriserad revisor

Serienummer: c42e11438fa2b9[...]d080eae3b1617

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-27 13:54:06 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 validerings verktyg 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 kortfristiga 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