

Bostadsrättsföreningen Pålsjö Strandpromenaden
Org nr 716438-4450

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pålsjö Strandpromenaden, Helsingborgs Kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.01.01 - 2021.12.31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt sina medlemmar till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta parkeringsplatser som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen består av ett flerbostadshus innehållande 22 lägenheter.

Föreningens fastighet

Föreningen har varit verksam sedan 2002-11-01, då föreningen förvärvade fastigheten Pålsjö Södra Nr 13 av Fastighets AB Skånebo.

1 st	1 rum och kök	
9 st	2 rum och kök	
11 st	3 rum och kök	
1 st	4 rum och kök	Total bostadsyta 1.867 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 22 medlemmar.

Under verksamhetsåret har inga bostadsrätter överlåtits till nya ägare. Vid överlåtelse av bostadsrätt och vid anteckning om pantsättning i föreningens lägenhetsregister debiteras en avgift.

Fastighetsförvaltning

Redac AB har biträtt styrelsen med administrativ och ekonomisk förvaltning. Fastighetsskötsel, städning och snöröjning har utförts av Ajan Service AB.



Föreningens ekonomi

För år 2022 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2%.

Föreningen har 3 lån och total låneskuld på 10 624 010 kr enligt följande:

Lånet på kronor, 3 000 000	Ränta, 1,32% förfallodag 2022-02-28
Lånet på kronor, 2 924 010	Ränta, 0,73% förfallodag 2022-10-26
Lånet på kronor, 4 700 000	Ränta, 1,60% förfallodag 2023-12-28

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2021-05-17 bestått av:

Ledamöter:	Per-Olof Jansson	Ordförande
	Arne Nilsson	
	Jan-Erik Dahlgren	
	Staffan Tigerfeldt	
Suppleant:	Leif Bryngfors	
Revisorer		
Ordinarie:	Sten Kareld	Godkänd revisor
Suppleant:	Gunilla Rosengren	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i Styrelsen.

Styrelsen har under året haft fem (5) protokollförda sammanträden.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Inga arvoden har utgått till ledamöter och suppleanter.

Valberedning

Till valberedning utsåg stämman Birgitta Bryngfors (sammankallande) och Maria "Lotta" Karlsson samt Rolf Mansfeldt som suppleanter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning har skett av: Entrédörrar, gränsmurar, sop- och cykelförråd samt el- och arkivrum. Besiktning av våtrum enligt Anticimex Trygghetspaket har utförts och blivit godkänt utan anmärkning.

Ett mindre motionsrum med diverse redskap till medlemmarnas förfogande har iordningsställts.



Flerårsöversikt (kkr)

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Nettoomsättning	1 154	1 155	1 138	1 138
Resultat efter finansiella poster	20	164	62	51
Soliditet	72%	72%	72%	71%
Årsavgift kr/kvm	587,7	587,7	582,0	576,2
Driftskostnad kr/kvm	397,0	328,6	377,7	415,4
Kapitalkostnad kr/kvm	72,9	72,9	77,3	45,7

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 035 564	602 319	-276 540	163 852
Disposition av föregående års resultat enligt föreningsstämma			163 852	-163 852
Avsättning till fond för yttre underhåll		102 000	-102 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Årets resultat				20 327
Belopp vid årets utgång	<u>27 035 564</u>	<u>704 319</u>	<u>-214 688</u>	<u>20 327</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-276 540,00
Årets resultat	20 327,00
Avsättning till fond	-102 000,00
Uttag ur underhållsfonden	0,00
Totalt	<u>-358 213,00</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>-358 213,00</u>
-------------------------	--------------------

4

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		1 097 280	1 097 280
Hysesintäkter parkeringsplatser		45 192	45 192
Övriga intäkter		11 704	12 175
Summa intäkter		1 154 176	1 154 647
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-741 273	-613 507
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	4,5,6	-256 432	-241 145
Summa föreningens kostnader		-997 705	-854 652
Rörelseresultat		156 471	299 995
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 144	-136 143
Summa finansiella poster		-136 144	-136 143
Resultat efter finansiella poster		20 327	163 852
Årets resultat		20 327	163 852

8

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	1		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	36 909 426	37 135 987
Byggnadsinventarier	5	254 252	284 123
Inventarier	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>37 163 678</u>	<u>37 420 110</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 163 678</u>	<u>37 420 110</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 678	9 009
Övriga fordringar		31 947	31 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 935</u>	<u>3 833</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>42 560</u>	<u>44 789</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>1 230 288</u>	<u>930 730</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 230 288</u>	<u>930 730</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 272 848</u>	<u>975 519</u>
Summa tillgångar		<u><u>38 436 526</u></u>	<u><u>38 395 629</u></u>

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 035 564	27 035 564
Fond för yttre underhåll		704 319	602 319
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 739 883</u>	<u>27 637 883</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-214 689	-276 540
Årets resultat		20 327	163 852
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-194 362</u>	<u>-112 688</u>
Summa eget kapital		<u>27 545 521</u>	<u>27 525 195</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>10 624 010</u>	<u>10 624 010</u>
Summa långfristiga skulder		<u>10 624 010</u>	<u>10 624 010</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 100	26 148
Skatteskulder		32 098	31 438
Övriga skulder		20 406	20 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>182 391</u>	<u>168 830</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>266 995</u>	<u>246 424</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>38 436 526</u>	<u>38 395 629</u>
		0	0
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		15 325 000	15 325 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

8

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader 0,66%

Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
El	43 915	29 140
Energi IT	12 374	6 220
Fjärrvärme	203 035	165 369
Vatten och avlopp	47 767	47 606
Renhållning	82 862	43 174
Fastighetsskötsel	86 954	71 287
Fastighetsskatt/avgift	32 098	31 438
Fastighetsförsäkringar	42 433	41 155
Bevakning	14 634	6 619
Kabel-TV	15 340	15 121
Trädgårdskostnad	11 079	6 791
Revisionsarvode	9 750	6 750
Redovisnings och bokslutsarvode	41 466	42 019
Övriga underhållskostnader	36 129	69 077
Övriga driftskostnader	61 437	31 741
	<u>741 273</u>	<u>613 507</u>

Not 3 Personalrelaterade upplysningar

	2021-01-01	2020-01-01
	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	-	-
Sociala avgifter	-	-
	<u>0</u>	<u>0</u>

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

8

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	34 068 664	34 068 664
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>34 068 664</u>	<u>34 068 664</u>
Ingående avskrivningar	-2 472 477	-2 245 916
Avskrivningar byggnad	-225 000	-225 000
Avskrivningar markanläggning	-1 561	-1 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 699 038</u>	<u>-2 472 477</u>
Utgående redovisat värde	<u>31 369 626</u>	<u>31 596 187</u>
Mark	<u>5 539 800</u>	<u>5 539 800</u>
Taxeringsvärde, byggnad	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde, mark	19 000 000	19 000 000

Not 6 Byggnadsinventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	298 707	0
Årets inköp	0	298 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>298 707</u>	<u>298 707</u>
Ingående avskrivningar	-14 584	0
Avskrivningar inventarier	-29 871	-14 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-44 455</u>	<u>-14 584</u>
Utgående redovisat värde	<u>254 252</u>	<u>284 123</u>

Not 7 Inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	51 250	51 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>51 250</u>	<u>51 250</u>
Ingående avskrivningar	-51 250	-51 250
Avskrivningar inventarier	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-51 250</u>	<u>-51 250</u>
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8 Långfristiga skulder

Del av skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen.	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
SEB Bolån 1,32%	3 000 000	3 338 935
SEB Bolån 1,60%	4 700 000	4 700 000
SEB Bolån 0,73%	2 924 010	2 924 010
	<u>10 624 010</u>	<u>10 962 945</u>

8

Not 9 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Revision- och redovisningsarvoden	20 000	20 000
El, värme, vatten	42 218	30 961
Underhållskostnad	5 000	5 000
Upplupna räntor	12 031	12 031
Upplupna kostnader	6 039	5 633
Förutbetalda intäkter	97 103	95 206
	<u>182 391</u>	<u>168 831</u>

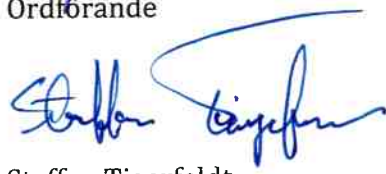
Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga sådana händelser har skett eller är planerade.

Helsingborg 2022-04-06

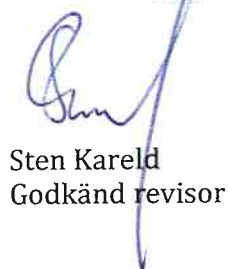

Per-Olof Jansson
Ordförande


Jan-Erik Dahlgren


Arne Nilsson


Staffan Tigerfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-06


Sten Kareld
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pålsjö Strandpromenaden
Org.nr 716438-4450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pålsjö Strandpromenaden för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pålsjö Strandpromenaden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 föreningar¹, 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 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 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.

Helsingborg den 6 april 2022

Sten Kareld

Godkänd Revisor