



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar med säte i Kalmar kommun org.nr. 769631-2250 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (Äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Picknicken 1		2017

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Kalmar Picknicken 1 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4434
Totalt 50 objekt		4434

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 16 st 3 rok, 12 st 4 rok, 20 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mattias Nelson	Ordförande	2023-06-07
Stefan Wittlock	Ledamot	2022-06-05
Stina Kerstin C Johansson	Ledamot	2023-06-07
Heléna Rydberg	Ledamot	2023-06-07
Zerdesht Saleh	Suppleant	2023-06-07
Ewa Wittlock	Suppleant	2023-06-07
Karin Petersson	Ledamot	2023-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Nelson, Stefan Wittlock, Karin Petersson, Zerdesht Saleh (suppleant).



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Stefan Wittlock, Mattias Nelson och Zerdesh Saleh, två i förening.

Revisorer har varit: Carl Fagergren, BoRevision AB

Valberedning har varit: Marie Karlsson (Ordförande) och Marcus Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 21 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-06.

Vid årsstämman beslutades om att varje medlem ska bidra med åtta timmars arbete varje år, för att öka föreningens attraktivitet och hålla nere kostnader för fastighetsskötsel. Föreningens första städ- och trädgårdsdag ägde rum i slutet av september. Istället för att upphandla underhåll av balkonggolv på kedjehus och parhus har medlemmarna istället oljat in sina trögolv själva.

Ett nytt sexårsavtal om kollektiva bredbands- och TV-tjänster tecknades i juni med Telia. Leverans av nya paket i januari 2024.

Sedan föreningen startade har följande åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Solceller togs i bruk under april 2023, och bidrog under året till att avsevärt hålla nere elkostnaderna samt en mer hållbar drift.
2023	En laddstolpe med två uttag aktiverades vid tidigare gästparkeringsplatser. Två nya gästparkeringsplatser etablerades mellan ABG 42 och ABG 44.
2023	Regntunnor inköptes under våren för att vi bättre ska hushålla med färskvatten.
2023	OVK genomfördes i december med ny leverantör.

Föreningen planerar följande åtgärder under de kommande 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Omförhandling av avtal för fastighetsskötsel för att sänka kostnader.
2024-2025	Borttagning av påväxt av alger vita kedjehus.
2024-2025	Förstärkning av elmatning till laddstolpar genom att förlägga ny kabel i mark från poolhuset.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	308	261	232	229	181
Skuldsättning, kr/kvm	12 488	12 571	12 661	12 744	12 827
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 488	12 571	12 661	12 744	12 827
Räntekänslighet, %	16	20	21	21	21
Energikostnad, kr/kvm	105	130	103	101	109
Årsavgifter, kr/kvm	761	615	615	615	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	86	87	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	788	716	707	701	695
Nettoomsättning, tkr	3 417	3 176	3 136	3 108	3 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	453	121	27	114	-111
Soliditet, %	59	58	58	58	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. 2023 ingår el, varmvatten och bredband i årsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	78 369 500	0	0	78 369 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 561 909	0	598 437	2 160 346
S:a bundet eget kapital, kr	79 931 409	0	598 437	80 529 846
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 361 906	120 888	-598 437	-1 839 455
Årets resultat, kr	120 888	-120 888	452 988	452 988
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 241 018	0	-145 449	-1 386 467
S:a eget kapital, kr	78 690 391	0	452 988	79 143 379

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 634 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 563 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 241 018
Årets resultat, kr	452 988
Reservation till underhållsfond, kr	-634 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 563
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 386 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 386 467

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 417 236	3 175 873
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 087	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 491 323	3 175 873
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 136 941	-1 275 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-193 280	-142 451
Personalkostnader	Not 6	-78 854	-91 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-950 405	-891 667
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 359 480	-2 401 605
RÖRELSERESULTAT		1 131 843	774 268
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 799	8 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-694 654	-661 591
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-678 855	-653 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		452 988	120 888
ÅRETS RESULTAT		452 988	120 888

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	131 928 795	131 410 739
Pågående nyanläggningar	Not 9	61 232	193 144
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>131 990 027</u>	<u>131 603 883</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>131 990 027</u>	<u>131 603 883</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 264	211
Övriga fordringar	Not 10	1 685 613	3 510 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 171	44 950
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 763 048</u>	<u>3 555 230</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 500 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 13	4 332	4 332
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 332</u>	<u>4 332</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 267 380</u>	<u>3 559 562</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>135 257 407</u>	<u>135 163 445</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	78 369 500	78 369 500
Fond för yttre underhåll	2 160 346	1 561 909
<i>Summa bundet eget kapital</i>	80 529 846	79 931 409
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 839 455	-1 361 906
Årets resultat	452 988	120 888
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 386 467	-1 241 018
Summa eget kapital	79 143 379	78 690 391
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 18 348 500	36 890 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	18 348 500	36 890 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	37 023 500	18 848 250
Leverantörsskulder	229 187	269 825
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 100 310	100 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 412 531	364 169
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	37 765 528	19 582 554
Summa skulder	56 114 028	56 473 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	135 257 407	135 163 445

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 131 843	774 268
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	950 405	891 667
	<u>2 082 248</u>	<u>1 665 935</u>
Erhållen ränta	4 036	16 494
Erlagd ränta	-647 778	-671 216
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 438 506</u>	<u>1 011 213</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-379 393	-30 257
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-39 152	222 190
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 019 961</u>	<u>1 203 146</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 336 549	-193 144
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 336 549</u>	<u>-193 144</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-366 750	-400 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-366 750</u>	<u>-400 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-683 338	610 002
Likvida medel vid årets början	3 479 301	2 869 299
Likvida medel vid årets slut	<u>2 795 963</u>	<u>3 479 301</u>
	-683 338	610 002

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	3 371 451	2 725 656
Konsumtionsavgift vatten	0	19 177
Konsumtionsavgift el	3 207	170 801
Konsumtionsavgift värme	0	137 904
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	107 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 263	14 935
Övriga primära intäkter och ersättningar	24 315	0
	3 417 236	3 175 873

* 2023 ingår intäkter för el med 219 653 kr, intäkter för varmvatten med 17 158 kr och intäkter för kabel-tv/bredband med 107 400 k
Konsumtionsavgift el avser upplupna intäkter för laddstolpar.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	74 087	0
	74 087	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-55 970	-52 265
El	-125 913	-264 572
Uppvärmning	-135 445	-134 785
Vatten	-204 990	-178 720
Renhållning	-109 353	-97 140
TV, bredband, iptelefoni	-100 690	-118 998
Obligatoriska besiktningar	-73 750	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-15 647	-14 233
Förvaltningskostnader	-183 740	-163 948
Försäkringar	-95 998	-84 604
Fastighetsskatt	18 000	0
Periodiskt underhåll	-35 563	-145 075
Övriga driftskostnader	-17 882	-21 337
	-1 136 941	-1 275 677
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-87 712
Underhåll installationer	-14 744	0
Underhåll övrigt	-20 819	-57 363
	-35 563	-145 075

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 250	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-85 352	-75 001
Kostnader överlåtelse och panter	-15 213	-16 884
Föreningsverksamhet	-1 716	-364
Konsulter	-9 044	0
Förbrukningsinventarier	-51 629	-20 933
Samfällighets- och gemensamanläggning	-12 576	-14 769
Arrende, hyra, leasing	-1 500	0
	-193 280	-142 451
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-54 000	-66 500
Löner för anställda	-7 600	0
Övriga arvoden	-1 000	-2 000
Sociala avgifter	-15 554	-21 311
Utbildning	-700	-2 000
	-78 854	-91 811
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-950 405	-891 667
	-950 405	-891 667

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 000 000	107 000 000
Omklassificering	* 1 468 461	0
Ingående anskaffningsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 468 461	136 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 589 261	-3 697 594
Årets avskrivningar byggnader	-950 405	-891 667
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 539 666	-4 589 261

Utgående redovisat värde

131 928 795 131 410 739

Redovisade värden byggnader

102 928 795 102 410 739

Redovisade värden mark

29 000 000 29 000 000

* Föreningen har färdigställt investering av solceller under räkenskapsåret 2023.

Fastighetsbeteckning: Picknicken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2017	24 345 000	5 625 000	29 970 000	29 970 000
Bostäder hyreshus	2017	36 000 000	6 400 000	42 400 000	42 400 000
		60 345 000	12 025 000	72 370 000	72 370 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	57 639 000	57 639 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	57 639 000	57 639 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	193 144	0
Årets Investering	1 336 549	193 144
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 468 461	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	61 232	193 144

Pågående nyanläggningar avser investering i laddstolpar och det planeras vara klart 2024 till en beräknad total kostnad av 65 000 kr.
Nyttjandeperioden är beräknad till 15 år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 291 631	3 474 969
Skattekonto	110 442	0
Skattereduktion mikroproduktion förnybar el	18 000	0
Mervärdesskatt	265 540	35 100
	1 685 613	3 510 069

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	11 763	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 408	44 950
	75 171	44 950

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-06-06	500 000	0
Placering HSB 12 mån	3,25%	2024-09-04	1 000 000	0
			1 500 000	0

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank	4 332	4 332
	4 332	4 332

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,85%	2025-12-01	18 481 500	133 000
Swedbank Hypotek AB	2,09%	2024-11-25	18 409 000	134 000
Swedbank Hypotek AB	4,58%	2024-02-28	18 481 500	133 000
			55 372 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 348 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 133 000

Lån som ska konverteras inom ett år 36 890 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **37 023 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,51%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 53 372 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	100 310	100 310
	100 310	100 310

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 970	61 559
Upplupna räntekostnader	63 291	16 415
Upplupen revision	15 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	308 270	272 695
	412 531	364 169

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mattias Nelson

Stefan Wittlock

Heléna Rydberg

Stina Kerstin C Johansson

Karin Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Picknicken i Kalmar, org.nr. 769631-2250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Picknicken i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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. 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 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 Brf Picknicken i Kalmar för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS NELSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 22:30:10



HELÉNA RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:28:49



STINA KERSTIN C JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 22:46:43



STEFAN WITTLÖCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 18:06:06



KARIN PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 09:21:59



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:40:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:39:59



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.