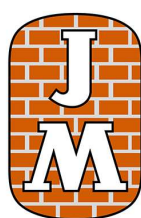


Årsredovisning 2025

Brf Picknick

769636-8484



@home



HkT_Z8ITZI-SJ0u-8UaZg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Picknick

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6.
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-12 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt på 1% för lokaler (garagen) utgår från och med värdeår 2021 och har under 2025 uppgått till 47 250 kr.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vipemöllan 53 i Lunds kommun. På fastigheten finns fyra flerbostadshus i fem till sex våningar med sammanlagt 96 bostadsrätter om totalt 7 756 m². Därutöver finns fyra cykelförråd och ett miljöhus. Föreningen har totalt 72 parkeringsplatser för bil fördelade över 65 parkeringsplatser i underjordiskt garage (alla med laddbox), 7 öppna parkeringsplatser i markplan (varav 1 för poolbil) samt 2 parkeringsplatser för MC i underjordiskt garage.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsen.

Svanenmärkning

Föreningens hus är miljömärkta med den nordiska märkningen Svanen. Att föreningens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda krav.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även cykelförråd, barnvagnsförråd, städ/wc, rullstolsförråd, cykelverkstad samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Dels gemensamhetsanläggning avseende sopkassuner med tillhörande belysning inklusive andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar dels gemensamhetsanläggning avseende infartsväg från Vipeholms allé.

Väsentliga servitut

Servitut avseende breddning av ytvatten vid 100 års regn finns över föreningens grannfastighet Vipemöllan 54.

Styrelsens sammansättning

Bo Olsson	Ordförande
Dan Andersson	Styrelseledamot
Anders Eriksson	Styrelseledamot
Tord Henriksson	Styrelseledamot
Per Wendt	Styrelseledamot
Ingrid Karlström	Suppleant
Marcus Christiansson	Suppleant
Håkan Nivestam	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Lars Adlergård som suppleant.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring AB.

Valberedning

Mats Johansson
Erica Sjöholm

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB Auktoriserad revisor Erik Mauritzson (huvudansvarig)

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig rullande 50 år framåt i tiden. Underhållsplanen uppdateras löpande och senaste gången var i början av 2026.

Det genomsnittliga investerings- och underhållsbehovet uppgår totalt till 1 647 000 kr per år (1 167 000 kr resp. 480 000 kr).

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga större underhåll eller investeringar planerade det närmaste året. För 10 år framåt så uppgår det planerade underhållet och investeringar till 1,1 miljoner kronor. Kostnader i underhållsplanen uppdateras genom kontinuerlig uppdatering av prislistor. Enligt §54 i stadgarna skall avsättningen till yttre fond grundas på underhållsplanen. I årets resultatdisposition föreslår styrelsen en avsättning för underhållsdelen i underhållsplanen och uppgår till totalt 480 000 kr dvs ca 62 kr per m² boarea (7756m²) i avsättning. Styrelsen föreslår även att 233 130 kr återförs från yttre fond till balanserat resultat för att täcka för kostnader för utfört planerat yttre underhåll under 2025.

Utförda historiska underhåll

2022-2025 ● 233 tkr

Planerade underhåll och investeringar enligt underhållsplanen

2026-2027 ● 137 tkr över 2 år

2028-2035 ● 967 tkr över 8 år

2036-2075 ● 81 237 tkr över 40 år

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, Telefoni	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Elhandel	Kraftringen Nät AB
Fastighetsskötsel (trappstädning, trädgård)	Climat 80
Fjärravläsning av el resp. varmvattenförbrukning	Brunata AB
Mattservice	Hr Björkmans Entrémattor AB
Teknisk förvaltning av installationer	JM AB
Vinterunderhåll	HuMaS AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning, i form av egenkontroll, av föreningens hus och övriga tillgångar, vilken inte har föranlett några väsentliga iakttagelser.

Taksäkerhetsbesiktning av fastighetens alla yttertak genomfördes under våren 2025 och de anmärkningar som rapporterades har skickats vidare som garantiärende till JM som har åtgärdat dessa.

Samtliga 65 p-platser i föreningens garage har under hösten 2025 fått installerat laddboxar för elbilsaddning. Av projektets investering på totalt 1 241 tkr beviljades bidrag från Naturvårdsverket på 613 tkr (ca 50%). Detta bidrag betalades ut till föreningen i februari 2026. Nettoinvesteringen för föreningen slutade därmed på 629 tkr.

Ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%. Höjningen av årsavgifterna är exklusive bredband, TV, telefoni, varmvatten och el (de två sista debiteras efter individuell förbrukning).

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för 2026. Årsavgift (exkl. bredband, TV, telefoni, varmvatten och el) för lägenhet, blir därmed fortsatt 792 kr/m². Senast antaget pris för debitering för individuell förbrukning av varmvatten är 78,99 kr/m³ och el 2,05 kr/kVh inkl moms.

Obligatorisk debitering för bredband, TV och telefoni är 220 kr/månad och oförändrad.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 400 000 kronor (1 431 000 under 2024).

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nya avtal med:

- Hr Björkmans Entrémattor AB. Avtalet gäller löpande med tre månaders uppsägning.
- HuMaS AB. Avtalet gäller vinterunderhåll från november 2025 till mars 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 157 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser. Styrelsen har under året medgivit att 3 lägenheter upplåtits i andrahand.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 859 976	7 153 596	6 554 602	6 605 827
Resultat efter fin. poster	303 214	461 104	189 075	213 831
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond - utgående balans	2 635 006	973 006	259 454	26 774
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	805	743	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	87	86	87
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 804	11 985	12 169	12 399
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 875	10 026	10 181	10 373
Sparande / kvm totalyta, kr	289	281	251	254
Energikostnad / kvm totalyta, kr	163	136	140	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,75	1,76	1,33
Räntekänslighet (%)	13,42	14,89	16,39	16,53

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll och investeringar. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + fjärrvärme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för boendes el och vatten (totalt 429 887 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta). Totalyta = 9 271 kvm. Kvm upplåten med bostadsrätt = 7 756 kvm.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Kostnader för boendes egen el och varmvatten (429 887 kr) tas ut tillsammans med debiteringen av årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen. Avgift för bredband/TV/telefoni (totalt 253 440 kr) är obligatorisk. Dessa två beloppen ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	ÅRETS RESULTAT 2025	
	2024-12-31				2025-12-31
Insatser	178 184 000	-	-	-	178 184 000
Upplåtelseavgifter	119 916 000	-	-	-	119 916 000
Fond, yttre underhåll	973 006	-	1 662 000	-	2 635 006
Balanserat resultat	-475 090	461 104	-1 662 000	-	-1 675 986
Årets resultat	461 104	-461 104		303 214	303 214
Eget kapital	299 059 020	0	0	303 214	299 362 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 675 986
Årets resultat	303 214
Totalt	-1 372 772

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	480 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-233 130
Balanseras i ny räkning	-1 619 642
	-1 372 772

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 859 976	7 153 596
Övriga rörelseintäkter		13 304	6 840
Summa rörelseintäkter		7 873 280	7 160 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 032 934	-2 517 980
Övriga externa kostnader	8	-374 473	-316 686
Personalkostnader	9	-164 140	-131 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 147 400	-2 140 416
Summa rörelsekostnader		-5 718 948	-5 106 793
RÖRELSERESULTAT		2 154 333	2 053 643
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 249	49 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 877 367	-1 642 010
Summa finansiella poster		-1 851 118	-1 592 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		303 214	461 104
ÅRETS RESULTAT		303 214	461 104

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	388 288 335	390 428 751
Maskiner och inventarier	12	621 529	0
Summa materiella anläggningstillgångar		388 909 864	390 428 751
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		388 909 864	390 428 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 769	16 087
Övriga fordringar	13	1 769 341	739 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	204 811	196 118
Summa kortfristiga fordringar		1 982 921	951 527
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 457 683	2 073 645
Summa kassa och bank		1 457 683	2 073 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 440 605	3 025 172
SUMMA TILLGÅNGAR		392 350 468	393 453 923

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		298 100 000	298 100 000
Fond för yttre underhåll		2 635 006	973 006
Summa bundet eget kapital		300 735 006	299 073 006
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 675 986	-475 090
Årets resultat		303 214	461 104
Summa ansamlad förlust		-1 372 772	-13 986
SUMMA EGET KAPITAL		299 362 234	299 059 020
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	69 751 000	77 514 000
Summa långfristiga skulder		69 751 000	77 514 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	21 804 000	15 441 000
Leverantörsskulder		269 213	268 803
Skatteskulder		96 330	98 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 067 691	1 072 940
Summa kortfristiga skulder		23 237 234	16 880 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		392 350 468	393 453 923

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 154 333	2 053 643
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 147 400	2 140 416
	4 301 733	4 194 059
Erhållen ränta	26 249	49 471
Erlagd ränta	-1 877 367	-1 642 010
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 450 614	2 601 520
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-890 863	25 964
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 669	-15 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 553 083	2 611 539
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-628 513	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-628 513	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 400 000	-1 431 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 400 000	-1 431 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-475 430	1 180 539
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 725 989	1 545 450
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 250 559	2 725 989

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Picknick är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Avsättning till yttre fond grundas, enligt §54 i stadgarna, på upprättad underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Att ta i anspråk del av yttre fond ingår också i styrelsen förslag till resultatdisposition. Ett sådant förslag sker när planerat underhåll utförts under året. Efter beslut tagits på föreningsstämma sker då en återföring från fond för yttre underhåll till balanserat resultat och redovisas som fritt eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 139 104	5 580 984
Hysesintäkter garage	819 352	732 435
Hysesintäkter p-plats	42 027	34 315
Hysesintäkter förråd	33 420	30 362
Bredband/TV/Telefoni	253 440	253 440
Varmvatten	139 842	124 530
El	298 205	278 401
IMD Laddstolpar	21 292	0
Övriga intäkter	92 730	93 640
Övernattnings-/gästlägenhet	19 850	20 425
Andrahandsuthyrning	14 019	11 904
Summa	7 873 280	7 160 436

I årsavgiften ovan ingår endast avgift för bostad. Bredband/TV/telefoni debiteras separat. Likaså kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning, Trädgårdsskötsel och Yttre skötsel	452 395	502 842
Serviceavtal	39 152	40 990
Bevakning	1 457	3 506
Vinterunderhåll	68 812	53 569
Mattservice	30 525	30 601
Summa	592 341	631 508

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	7 121	10 231
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	1 002	31 128
Löpande rep och underhåll installationer	1 763	0
Löpande reparation elarbeten	6 250	3 750
Löpande rep och underhåll hissar	4 586	5 551
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	23 311	11 978
Löpande rep och underhåll markytor	13 750	37 500
Löpande rep och underhåll skadegörelse	1 002	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	18 382	6 134
Summa	77 167	106 272

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll tak	22 250	0
Planerat underhåll fasad	196 250	0
Planerat underhåll lekutrustning	14 630	0
Summa	233 130	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	845 718	708 285
Fjärrvärme	347 969	342 217
Vatten	315 008	212 161
Avfallshantering	84 538	82 842
Summa	1 593 233	1 345 505

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	59 451	58 883
Besiktningsskostnader	9 726	0
Brandskydd	28 538	0
Fastighetsförsäkringar	95 085	86 476
Digitala tjänster	276 388	265 506
Gemensamhetsanläggning	20 625	-25 250
Beräknad fastighetsskatt	47 250	49 080
Summa	537 063	434 695

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	47 523	10 833
Förbrukningsmaterial	82 165	76 797
Övriga förvaltningskostnader	30 056	19 187
Revisionsarvoden	34 965	41 750
Styr.möte/stämma/städdag	21 750	13 125
Ekonomisk förvaltning	142 601	133 151
Konsultkostnader	0	21 844
Tillsynsavgifter Myndigheter	15 414	0
Summa	374 473	316 686

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	133 500	110 600
Sociala avgifter	30 640	21 111
Summa	164 140	131 711

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 876 492	1 642 010
Övriga räntekostnader	875	0
Summa	1 877 367	1 642 010

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	396 850 000	396 850 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	396 850 000	396 850 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 421 249	-4 280 833
Årets avskrivning	-2 140 416	-2 140 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 561 665	-6 421 249
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	388 288 335	390 428 751
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>140 000 000</i>	<i>140 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	195 725 000	183 908 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Summa	237 725 000	225 908 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	628 513	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	628 513	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-6 984	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 984	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	621 529	0

Årets inköp 628 513 kr är nettobeloppet för en investering i nya laddboxar till elbilar där bruttoinköpspriset på 1 241 338 kr reducerats med ett bidrag ("Ladda bilen") från Naturvårdsverket på 612 825 kr. Årets avskrivning på -6 984 kr motsvarar en avskrivningstid på 2 månader av den total avskrivningstiden 15 år.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 286	50 764
Skattefordringar	313 355	33 348
Övriga fordringar	612 825	2 866
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	792 875	652 344
Summa	1 769 341	739 322

Övriga fordringar med beloppet 612 825 kr är ett bekräftat bidrag ("Ladda bilen") att erhålla från Naturvårdsverket för föreningens investering i nya laddboxar till elbilar. Utbetalning av bidraget utfördes av Naturvårdsverket 2026-02-02.

Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare är föreningens medel inestående på bankkonto hos den ekonomiska förvaltaren. Då dessa medel inte är på ett bankkonto i föreningens namn bokförs de som en fordran mot den ekonomiska förvaltaren.

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 601	8 625
Fastighetsskötsel	37 021	36 448
Försäkringspremier	12 380	15 638
Digitala tjänster	40 280	47 572
Upplupna avgifter för el och varmvatten	93 467	85 307
Inkomsträntor	2 062	2 528
Summa	204 811	196 118

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	3,68 %	0	15 441 000
SEB	2026-11-28	1,28 %	19 404 000	19 404 000
SEB	2028-11-28	1,54 %	38 710 000	38 710 000
Stadshypotek	2029-12-01	3,03 %	14 041 000	0
Stadshypotek	2027-12-01	2,56 %	19 400 000	19 400 000
Summa			91 555 000	92 955 000
Varav kortfristig del			21 804 000	15 441 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år (19 404 000 kr) redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår (2 400 000 kr). Detta ger totalt 21 804 000 kr som kortfristig del. Med nuvarande planerade amorteringsnivå över fem år så beräknas skulden till kreditinstitut om fem år uppgå till 82 555 000 kr.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 546	93 071
El	104 474	86 093
Fjärrvärme	41 545	46 349
Utgiftsräntor	78 467	96 189
Vatten	30 116	18 282
Förvaltning	588	0
Avfallshantering	7 513	6 627
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 500	14 992
Förutbetalda avgifter/hyror	609 192	608 487
Beräknat styrelsearvode	85 750	66 850
Beräknat revisionsarvode	36 000	36 000
Summa	1 067 691	1 072 940

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	98 750 000	98 750 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga planerade avgiftshöjningar för 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Bo Olsson
Ordförande

Dan Andersson
Styrelseledamot

Anders Eriksson
Styrelseledamot

Tord Henriksson
Styrelseledamot

Per Wendt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:24

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 22.04.2026 15:47

DOCUMENT ID:

SJ0u-8UaZg

ENVELOPE ID:

HkT_Z8ITZI-SJ0u-8UaZg

DOCUMENT NAME:

Brf Picknick ÅR 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

d2d34f697d2284bc062b4939107634dc719d87b422374
7923e23c09797070b2f326a72054c712713ef2a92f5e6b
86e64a66792948c0defa98c7f26bc158d6c5e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Dan Tomas Andersson dantandersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:14 22.04.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.247.175
BO INGVAR OLSSON bo.brf@telia.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:59 22.04.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.246.166
PER WENDT per@fam-wendt.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:25 22.04.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.144.183
Anders Bertil Sebastian Eriksson anders.eriksson@insatnet.nu	 Signed Authenticated	22.04.2026 20:26 22.04.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.139
TORD ANDERS HENRY HENRIKSSON ingrid.tord@telia.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 08:14 23.04.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.147.184
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:24 23.04.2026 09:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.151

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Picknick org.nr 769636-8484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Picknick 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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.



Skt7QHD6-I-BJqQXrP6-g



**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 Brf Picknick 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 trygghetssätt.

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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:24

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 23.04.2026 08:58

DOCUMENT ID:

BJqQXrP6-g

ENVELOPE ID:

Skt7QHD6-l-BJqQXrP6-g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Picknick.pdf

2 pages

SHA-512:

16be12fde06068ea1058ac8fa5938659bc14b1700a06d1
c05567b0abe119a376c9a47586b2938edcb4d3f7a26aa1
06b9090dd431ee0e9d911b82ec47f0b393bc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	23.04.2026 09:24	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	23.04.2026 09:11	Low	IP: 213.115.249.151

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed