



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Picknick

769636-8484

Räkenskapsåret
2022



Bk56bq072-BJj6-cRXh

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Picknick får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2022, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Vipemöllan 53 i Lunds kommun.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 96 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 7 756 m². Föreningen har totalt 72 parkeringsplatser för bil fördelade över 65 parkeringsplatser i underjordiskt garage (varav 12 med laddbox), 7 öppna parkeringsplatser i markplan (varav 2 för poolbil) samt 2 parkeringsplatser för MC i underjordiskt garage.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkringen ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

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 kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Dels gemensamhetsanläggning avseende sopkasuner 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.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan vars omfattning utökas från 30 år till 50 år. Det är en anpassning till ny lag som träder i kraft 1 januari 2024 och som medför att styrelserna för nyproducerade eller nyombildade bostadsrättsföreningar måste säkerställa att det finns en långsiktig, komponentuppdelad och regelbundet uppdaterad underhållsplan som visar kostnaderna för planerat underhåll 50 år framåt i tiden. Indexberäkning behålls på två procent (defaultvärde) utifrån tidshorisont om 50 år. Planeringen för föreningens fastighetsunderhåll görs årligen utifrån tio års rullande perspektiv i underhållsplanen. Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll för budgetår 2023 sker med 30 kr per m² boarea, i enlighet med paragraf åtta i stadgarna.

Genomförda åtgärder

Innertak i entréerna i hus två och fyra.

Årsavgifter

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

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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 för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 30 november 2024. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsjour med Örestads Industriebekvakning AB. Avtalet gäller till den 28 februari 2023. Avtalet förlängs automatiskt med ett år i taget.

Föreningen har även tecknat avtal med AB Lawe's Fastighetsservice om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel. Avtalet gäller till den 30 november 2023. Avtalet förlängs automatiskt med ett år i taget.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnad från år sex beräknas till 10 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till 31 december 2023. Avtalet förlängs automatiskt med två år i taget.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 582 000 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 396 850 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har sex (sex) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (en) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Kraftringen Energi AB avseende elhandel. Avtalet gäller till 31 januari 2024. Avtalet förlängs automatiskt med ett år i taget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 161 (166).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2022 haft följande sammansättning:

Bo Olsson	Ledamot	
Sven Göran Andersson	Ledamot	Avgick 2022-05-26
Tord Henriksson	Ledamot	
Matilda Wadenbäck	Ledamot	
Timo Lövgren	Ledamot	
Anders Eriksson	Suppleant	
Ingrid Karlström	Suppleant	
Ola Marcus Christiansson	Suppleant	
Per Wendt	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Håkan Jonsson, Kim Hansson, Pär Wulff och Sandra Kopljär som ledamöter och Bengt Fernebrant som suppleant.

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

Styrelsen har hållit 13 (tio) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young AB	
Huvudansvarig Erik Mauritzson	Ordinarie
Ernst & Young AB	Suppleant

Valberedning

Dan Andersson
Mats Johansson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 oktober 2018.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Nettoomsättning tkr	6 606	95
Resultat efter finansiella poster, tkr	214	95
Soliditet (%)	75,27	74,86
Årsavgift/m ² boarea	651	651
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	50 924	51 180
Lån per m ² boarea kr	12 399	12 732
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,33	1,14
Fastighetens belåningsgrad (%)	24	25

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten samt el.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift			
Belopp vid årets ingång	178 184 000	119 916 000			95 010
Disposition av föregående års resultat:			26 774	68 236	-95 010
Årets resultat					213 831
Belopp vid årets utgång	178 184 000	119 916 000	26 774	68 236	213 831

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	68 236
Årets resultat	213 831
Totalt	282 067

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	232 680
Balanseras i ny räkning	49 387
Totalt	282 067

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2018-10-19 - 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 605 827	95 010
Övriga rörelseintäkter		50 125	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 712 621	0
Övriga externa kostnader	4	-187 157	0
Personalkostnader	5	-101 433	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 140 417	0
Summa rörelsekostnader		-5 141 628	0
Rörelseresultat		1 514 324	95 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		637	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 301 130	0
Summa finansiella poster		-1 300 493	0
Årets resultat		213 831	95 010

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	394 709 583	396 850 000
Pågående nyanläggningar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		394 709 583	396 850 000
Summa anläggningstillgångar		394 709 583	396 850 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 211	7 100
Övriga fordringar	7	1 465 895	1 337 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	222 828	110 009
Summa kortfristiga fordringar		1 727 934	1 454 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	57 294
Summa kassa och bank		0	57 294
Summa omsättningstillgångar		1 727 934	1 512 079
SUMMA TILLGÅNGAR		396 437 517	398 362 079

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

298 100 000

298 100 000

Yttre fond

26 774

0

Summa bundet eget kapital

298 126 774

298 100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

68 236

0

Årets resultat

213 831

95 010

Summa fritt eget kapital

282 067

95 010

Summa eget kapital

298 408 841

298 195 010

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 11

94 386 000

77 518 000

Summa långfristiga skulder

94 386 000

77 518 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 782 000

21 232 000

Leverantörsskulder

326 824

0

Skulder till intresseföretag

0

330 258

Skatteskulder

438 080

389 000

Övriga skulder

0

28 354

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 095 772

669 457

Summa kortfristiga skulder

3 642 676

22 649 069

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

396 437 517

398 362 079

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fördelningen av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad har korrigerats och är nu baserat på köpeavtal för marken och entreprenadavtalet för byggnaden. Ingående balanser för dessa två är således korrigerade.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier och installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Entreprenören enligt avtal		95 010
Årsavgifter lokaler	5 057 675	0
Bredband, TV och telefoni	253 587	0
Hyror lokaler	27 600	0
Hyror garage	662 320	0
Varmvatten	122 794	0
El	450 956	0
Andrahandsuthyrning	6 185	0
Övernattnings-/gästlägenhet	23 250	0
Övriga intäkter	1 460	0
	6 605 827	95 010

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	408 388	0
El	1 065 749	0
Fastighetsskötsel	306 940	0
Serviceavtal	41 791	0
Mattservice	4 508	0
Vatten	196 099	0
Avfallshantering	69 751	0
Digitala tjänster	248 813	0
Fastighetsförsäkringar	59 305	0
Arvode teknisk förvaltning	58 800	0
Gemensamhetsanläggning	93 000	0
Beräknad fastighetsskatt	49 080	0
Löpande reparationer och underhåll	108 299	0
Bevakningskostnad	2 098	0
	2 712 621	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	124 440	0
Revisionsarvoden	26 251	0
Telekommunikation	6 300	0
Bankkostnader	4 583	0
It-tjänster	5 257	0
Förbrukningsinventarier	1 297	0
Styrelsekostnader	6 012	0
Övriga externa kostnader	13 017	0
	187 157	0

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	77 185	0
Sociala avgifter	24 248	0
	101 433	0

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	396 850 000	237 000 000
Inköp	0	159 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 850 000	396 850 000
Årets avskrivningar	-2 140 417	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 140 417	0
Utgående redovisat värde	394 709 583	396 850 000
Taxeringsvärden byggnader	183 908 000	51 500 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	39 000 000
	225 908 000	90 500 000
Bokfört värde byggnader	254 709 583	225 831 768
Bokfört värde mark	140 000 000	171 018 232
	394 709 583	396 850 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	438 526	417 353
Klientmedelskonto	1 027 369	920 324
	1 465 895	1 337 677

På föreningens skattekonto är fastighetsskatt om 389 000 kr för år 2021 inbetald av Entreprenören. Ytterligare 49 080 kr är inbetalt av föreningen och avser föreningens beräknade fastighetsavgift 2022 för den del av fastigheten som ej är befriad från fastighetsavgift i 15 år, dvs garagedelen. 1 027 369 kr på Klientmedelskonto 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, därav att inga medel rapporterats under Kassa och bank i balansräkningen.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	11 093	3 892
Upplupna hyresintäkter	138 462	79 336
Övrigt	23 148	26 781
Upplupen intäkt underhåll	50 125	0
	222 828	110 009

Not 9 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	1 782 000	1 582 000
Nästa års omförhandlade lån	0	19 650 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	1 782 000	21 232 000
Summa långfristig del av föreningens lån	94 386 000	77 518 000
Summa skuld till kreditinstitut	96 168 000	98 750 000

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,48	2022-11-28	0	19 650 000
SEB	0,90	2024-11-28	19 404 000	19 800 000
SEB	1,28	2026-11-28	19 404 000	19 800 000
SEB	1,54	2028-11-28	38 710 000	39 500 000
Stadshypotek	3,68	2025-12-01	18 650 000	0
			96 168 000	98 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 782 000	21 232 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupet styrelsearvode	56 352	29 167
Upplupna sociala avgifter	17 702	9 164
Upplupen ränta	85 732	94 784
Förutbetalda intäkter	517 284	504 342
Upplupet revisionsarvode	26 251	32 000
Upplupen kostnad avfallshantering	3 915	0
Upplupen kostnad el	182 982	0
Upplupen kostnad fjärrvärme	73 394	0
Övriga upplupna kostnader	132 160	0
	1 095 772	669 457

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	98 750 000	98 750 000
	98 750 000	98 750 000

Bostadsrättsföreningen Picknick

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Bo Olsson
Ordförande

Tord Henriksson

Timo Sakari Lövgren

Matilda Wadenbäck

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

Ernst & Young

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2023 15:47

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 02.05.2023 15:36

DOCUMENT ID:

BJj6-cRXh

ENVELOPE ID:

Bk56bq072-BJj6-cRXh

DOCUMENT NAME:

Brf Picknick årsredovisning 2022.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO OLSSON bo.brf@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2023 15:50 02.05.2023 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/09) IP: 130.235.240.4
2. TORD HENRIKSSON ingrid.tord@telia.com	Signed Authenticated	03.05.2023 23:16 03.05.2023 23:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/30) IP: 213.67.227.163
3. Timo Sakari Lövgren timolovgren@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2023 23:27 03.05.2023 23:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/07/03) IP: 90.233.213.209
4. Anna Matilda Magdalena Wadenbäck matildamagdalena@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 14:59 05.05.2023 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/10) IP: 213.66.52.159
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	05.05.2023 15:47 05.05.2023 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

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