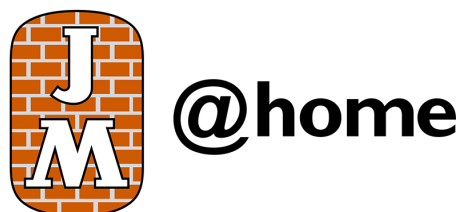


Årsredovisning 2023

Brf Picknick

769636-8484



Välkommen till årsredovisningen för Brf Picknick

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2018-10-19.

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 2023 uppgått till 49 080 kr.

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 kvm. Därutöver finns fyra cykelförråd och ett miljöhus. 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.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial (from 20240301 via IF). I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Svanenmärkning

Föreningens hus är miljömärkta med den nordiska märkningen Svanen. Att föreningens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar 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 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.

Styrelsens sammansättning

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

Vid föreningsstämman avgick Matilda Wadenbäck som ledamot.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Valberedning

Mats Johansson och Matilda Wadenbäck

Firmateckning

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

Revisorer

Ernst & Young AB
Huvudansvarig: Erik Mauritzson (auktoriserad revisor)

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga större underhåll planerade det närmaste året. För 10 år framåt så uppgår det planerade underhållet till 1,3 miljoner kronor. Index för kostnadsuppräknig i underhållsplanen är bedömd till två procent utifrån en tidshorisont om 50 år. Planeringen för föreningens fastighetsunderhåll görs årligen utifrån tio års rullande perspektiv. Enligt paragraf åtta i stadgarna skall avsättning ske med minimum 30 kr per m2 boarea. I årets resultatdisposition föreslår styrelsen en avsättning som följer underhållsplanen och uppgår till 92 kr per m2 boarea.

Utförda historiska underhåll

- Eftersom fastigheten är nybyggd 2021 finns inget historiskt underhåll att rapportera 2022-2023.

Planerade underhåll

- **2024** ● 6 tkr över 1 år
- **2025** ● 138 tkr över 1 år
- **2026 - 2033** ● 1 145 tkr över 8 år
- **2034 - 2073** ● 34 363 tkr över 40 år

Avtal med leverantörer

Elhandel	Vattenfall AB (from juni -23)
Elhandel	Kraftringen (tom maj -23)
Fastighetsskötsel (trappstädning, trädgård, snöröjning)	Climat 80 (from dec -23)
Fastighetsskötsel (trappstädning, trädgård, snöröjning)	AB Lawés Fastighetservice (tom nov -23)
Teknisk förvaltning av installationer	JM AB
Ekonomisk förvaltning	JM@home AB
Bredband, TV, Telefoni	Telia Sverige AB
Mattservice	CWS-Boco Sweden AB
Fjärravläsning av el resp. varmvattenförbrukning	Brunata AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Garantibesiktning (efter två år) av lägenheterna är utförd under sensommaren och efterföljande åtgärder är till största del slutförda.

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.

Under år 2023 har årsavgifterna inklusive bredband, TV och telefoni men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10,5 procent fr.o.m. 1 januari 2024. Årsavgift (exkl. bredband, TV och telefoni) för lägenhet, är 720 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 72,20 kr/m³ och el 1,89 kr/kWh inkl moms. Debitering för bredband, TV och telefoni är 220 kr/månad.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 782 000 kronor (2 582 000 under 2022), vilket är mer än i den ekonomiska planen.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nya avtal med:

- Vattenfall AB avseende elhandel. Avtalet gäller löpande med en månads uppsägning.
- Climat 80 avseende fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel. Avtalet gäller till 20260331 och förlängs med två år i taget.
- IF avseende fastighetsförsäkring. Avtalet träder i kraft 20240301 för ett år och ersätter försäkringen med Trygg Hansa.
- Sustend AB avseende underhållsplaneringsverktyg. Avtalet gäller till 20240503 och förlängs med ett år i taget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 162 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse. Styrelsen har under året medgivit att 1 lägenhet upplåtits i andrahand.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-19.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 554 602	6 605 827	95 010
Resultat efter fin. poster	189 075	213 831	95 010
Soliditet (%)	76	75	75
Yttre fond	232 680	26 774	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	743	750	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	87	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 169	12 399	12 732
Skuldsättning per kvm*	10 181	10 373	
Sparande per kvm*	251	254	12
Energikostnad per kvm*	140	180	-
Räntekänslighet	16,39	16,53	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + fjärrvärme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 455 771 kr) tas ut via 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.

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

Kvm upplåten med bostadsrätt = 7 756 kvm.

*Totalyta = 9 271 kvm.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	178 184 000	-	-	178 184 000
Upplåtelseavgifter	119 916 000	-	-	119 916 000
Fond, yttre underhåll	26 774	-	232 680	259 454
Balanserat resultat	68 236	213 831	-232 680	49 387
Årets resultat	213 831	-213 831		189 075
Eget kapital	298 408 841	0	0	298 597 916

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	49 387
Årets resultat	189 075
Totalt	238 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	713 552
Balanseras i ny räkning	-475 090
	238 462

Förslag till avsättning till Yttre fond baseras på 92 kr/m² (minimum enligt stadgarna 30 kr/m²)

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 554 602	6 605 827
Övriga rörelseintäkter	3	129 332	50 125
Summa rörelseintäkter		6 683 934	6 655 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 293 186	-2 712 621
Övriga externa kostnader	8	-273 438	-187 157
Personalkostnader	9	-130 740	-101 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 140 416	-2 140 417
Summa rörelsekostnader		-4 837 780	-5 141 628
RÖRELSERESULTAT		1 846 154	1 514 324
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 044	637
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 676 123	-1 301 130
Summa finansiella poster		-1 657 079	-1 300 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		189 075	213 831
ÅRETS RESULTAT		189 075	213 831

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	392 569 167	394 709 583
Summa materiella anläggningstillgångar		392 569 167	394 709 583
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		392 569 167	394 709 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 150	39 211
Övriga fordringar	12	733 701	1 465 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	235 292	222 828
Summa kortfristiga fordringar		992 143	1 727 934
Kassa och bank			
Kassa och bank		878 454	0
Summa kassa och bank		878 454	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 870 597	1 727 934
SUMMA TILLGÅNGAR		394 439 764	396 437 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		298 100 000	298 100 000
Fond för yttre underhåll		259 454	26 774
Summa bundet eget kapital		298 359 454	298 126 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		49 387	68 236
Årets resultat		189 075	213 831
Summa fritt eget kapital		238 462	282 067
SUMMA EGET KAPITAL		298 597 916	298 408 841
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	73 200 000	94 386 000
Summa långfristiga skulder		73 200 000	94 386 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 186 000	1 782 000
Leverantörsskulder		364 452	326 824
Skatteskulder		98 160	438 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	993 236	1 095 772
Summa kortfristiga skulder		22 641 848	3 642 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		394 439 764	396 437 517

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 846 154	1 514 324
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 140 416	2 140 417
	3 986 570	3 654 741
Erhållen ränta	19 044	637
Erlagd ränta	-1 676 123	-1 301 130
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 329 491	2 354 248
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	375 418	114 647
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-404 828	162 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 300 081	2 631 752
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 782 000	-2 582 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 782 000	-2 582 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	518 081	49 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 027 369	977 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 545 450	1 027 369

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Picknick har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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

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

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 050 896	5 057 675
Hysesintäkter, förråd	27 600	27 600
Hysesintäkter garage och p-platser	695 000	662 320
Bredband, TV och telefoni	253 440	253 587
Varmvatten	129 485	122 794
El	304 639	450 956
Övriga intäkter	70 762	1 460
Övernattningsslägenhet	13 000	23 250
Andrahandsuthyrning	9 780	6 185
Summa	6 554 602	6 605 827

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktiskt förbrukning.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerering	999	0
Erhållna statliga bidrag	127 333	0
Övriga intäkter	1 000	50 125
Summa	129 332	50 125

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	292 531	306 940
Serviceavtal	39 475	41 791
Bevakning	1 570	2 099
Mattservice	29 078	4 508
Summa	362 653	355 337

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	12 500	108 299
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	14 992	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	15 625	0
Reparationer	716	0
Summa	43 833	108 299

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	711 077	1 065 749
Fjärrvärme	375 801	408 388
Vatten	213 994	196 099
Avfallshantering	81 805	69 751
Summa	1 382 677	1 739 987

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Teknisk förvaltning	58 800	58 800
Fastighetsförsäkringar	70 033	59 305
Digitala tjänster	267 610	248 813
Gemensamhetsanläggning	58 500	93 000
Fastighetsskatt	49 080	49 080
Summa	504 023	508 998

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	15 440	1 297
Förbrukningsmaterial	73 138	189
Övriga förvaltningskostnader	1 306	18 085
Telekommunikation	7 200	6 300
Revisionsarvoden	28 499	26 251
Styrelsekostnader	10 246	6 012
Ekonomisk förvaltning	132 064	124 440
Bankkostnader	5 545	4 583
Summa	273 438	187 157

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	101 498	77 185
Sociala avgifter	29 242	24 248
Summa	130 740	101 433

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 675 317	1 299 818
Övriga räntekostnader	806	1 312
Summa	1 676 123	1 301 130

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	396 850 000	369 850 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	396 850 000	369 850 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 140 417	0
Årets avskrivning	-2 140 416	-2 140 417
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 280 833	-2 140 417
Utgående restvärde enligt plan	392 569 167	394 709 583
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	140 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde byggnader	183 908 000	183 908 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	50 068	438 526
Momsfordran	14 274	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 363	0
Klientmedelskonto ekonomisk förvaltare	666 996	1 027 369
Summa	733 701	1 465 895

Klientmedelskonto 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 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna årsavgifter och hyror	89 390	138 462
Fastighetsskötsel	36 448	0
Försäkringspremier	63 624	0
Kabel-TV	45 830	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	34 241
Upplupen intäkt underhåll	0	50 125
Summa	235 292	222 828

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-11-28	0,90 %	19 404 000	19 404 000
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	2025-12-01	3,68 %	16 868 000	18 650 000
Summa			94 386 000	96 168 000
Varav kortfristig del			21 186 000	1 782 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen (19 404 000 kr) som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering (1 782 000 kr) som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Detta ger 21 186 000 kr som kortfristig del. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 476 000 kr.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 823	198 640
Uppl kostn fast skötsel	18 418	0
El	0	182 982
Fjärrvärme	47 575	73 394
Uppl ränta	57 391	85 732
Vatten	18 386	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 246	17 702
Förutbetalda avgifter/hyror	554 397	511 071
Beräknat revisionsarvode	28 000	26 251
Summa	993 236	1 095 772

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	98 750 000	98 750 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

From 20240101 höjs Årsavgiften med 10,5%, hyra för Garage och P-platser med ca 10,5%, hyra för Extra förråd med 10% och hyra för Gästlägenheten med 10%.

Underskrifter

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bo Olsson
Ordförande

Dan Andersson
Styrelseledamot

Anders Eriksson
Styrelseledamot

Tord Henriksson
Styrelseledamot

Per Wendt
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 10:35

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 08.05.2024 08:46

DOCUMENT ID:

SJkyeidzA

ENVELOPE ID:

BJCRJoOG0-SJkyeidzA

DOCUMENT NAME:

Brf Picknick ÅR 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anders Bertil Sebastian Eriksson anders.eriksson@insatnet.nu	Signed Authenticated	08.05.2024 08:56 08.05.2024 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.82.200
Dan Tomas Andersson dantandersson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:35 08.05.2024 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.130.197
BO OLSSON bo.brf@telia.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:46 08.05.2024 09:43	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.240.3
PER WENDT per@fam-wendt.se	Signed Authenticated	08.05.2024 09:47 08.05.2024 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.104.109
TORD HENRIKSSON ingrid.tord@telia.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:52 08.05.2024 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.227.163
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:35 08.05.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.145

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Picknick, org.nr 769636-8484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Picknick för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflödesanalys 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risken 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 tryggsamt sätt.

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 10:35

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 08.05.2024 08:53

DOCUMENT ID:

SkaPWsOf0

ENVELOPE ID:

Bk4iwWsOMA-SkaPWsOf0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Picknick.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:35 08.05.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.145

* 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