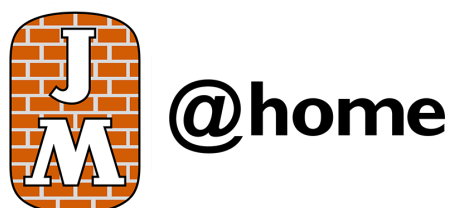


Årsredovisning 2024

Brf Picknick

769636-8484



rJ9_cvUygx-r1iu5Plkxg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Picknick

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 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 kommer 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 2024 uppgått till 49 080 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 (varav 12 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 kommer att vara 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
Anders Eriksson	Styrelseledamot
Dan Andersson	Styrelseledamot
Per Wendt	Styrelseledamot
Tord Henriksson	Styrelseledamot
Ingrid Karlström	Suppleant
Lars Adlergård	Suppleant
Marcus Christiansson	Suppleant

Under året avgick Damir Pjanic som suppleant.

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

Valberedning

Mats Johansson
Matilda Wadenbäck

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson (huvudansvarig) Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-21 där det beslutades om ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades vid årsskiftet 2024/2025.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inga större underhåll planerade det närmaste året. För 10 år framåt så uppgår det planerade underhållet till 1,1 miljoner kronor. Kostnader i underhållsplanen uppdateras genom kontinuerlig uppdatering av prislister. Enligt §54 i stadgarna skall avsättningen till yttre fond grundas på underhållsplanen. I årets resultatdisposition föreslår styrelsen en avsättning som följer underhållsplanen och uppgår till totalt 1 662 000 kr dvs ca 214 kr per m² boarea (7756m²) i avsättning.

Utförda historiska underhåll

2022-2024 ♦ ♦ Eftersom fastigheten är nybyggd 2021 finns inget historiskt underhåll att rapportera 2022-2024.

Planerade underhåll

2025 ♦ ♦	112 tkr över 1 år
2026 ♦ ♦	124 tkr över 1 år
2027 - 2034 ♦ ♦	890 tkr över 8 år
2035 - 2074 ♦ ♦	81 956 tkr över 40 år

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, Telefoni	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Elhandel	Vattenfall AB
Fastighetsskötsel (trappstädning, trädgård, snöröjning)	Climat 80
Fjärravläsning av el resp. varmvattenförbrukning	Brunata AB
Mattservice	CWS-Boco Sweden AB
Teknisk förvaltning av installationer	JM 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 2023 och efterföljande åtgärder är till största del slutförda under 2024.

Vid en extra föreningsstämma 2024-08-21 antogs nya stadgar för föreningen och dessa registrerades hos bolagsverket 2024-09-12.

Styrelsen beslutade i november 2024 att samtliga p-platser i föreningens garage under 2025 skall få installerat laddboxar för elbilsladdning. Projektet beräknas vara färdigställt till september 2025. Beslutet förutsätter att bidrag erhålls på den inskickade ansökan till Naturvårdsverket.

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 2024-01-01 med 10,5%. Höjningen av årsavgifterna är exklusive bredband, TV, telefoni, varmvatten och el (de två sista debiteras efter individuell förbrukning).

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10 procent fr.o.m. 1 januari 2025. Årsavgift (exkl. bredband, TV, telefoni, varmvatten och el) för lägenhet, blir då 792 kr/m². Senast antaget pris för debitering för individuell förbrukning av varmvatten är 66,64 kr/m³ och el 1,88 kr/kWh inkl moms.

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

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 431 000 kronor (1 782 000 under 2023).

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat nya avtal med:

- JM AB avseende teknisk förvaltning. Avtalet gäller löpande med sex månaders uppsägning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 157 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse. Styrelsen har under året medgivit att 4 lägenheter upplåtits i andrahand.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 153 596	6 554 602	6 605 827	95 010
Resultat efter fin. poster	461 104	189 075	213 831	95 010
Soliditet (%)	76	76	75	75
Yttre fond - utgående balans	973 006	259 454	26 774	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	805	743	750	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	86	87	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 985	12 169	12 399	12 732
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 026	10 181	10 373	-
Sparande per kvm totalyta, kr	281	251	254	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	136	140	180	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,75	1,76	1,33	-
Räntekänslighet (%)	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.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för boendes egna el och varmvatten (totalt 407 014 kr) tas ut tillsammans med debiteringen av årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen.

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.

Ytor - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta) utgör totalyta. 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 egna el och varmvatten (totalt 407 014 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	2024-12-31
	2023-12-31			
Insatser	178 184 000	-	-	178 184 000
Upplåtelseavgifter	119 916 000	-	-	119 916 000
Fond, yttre underhåll	259 454	-	713 552	973 006
Balanserat resultat	49 387	189 075	-713 552	-475 090
Årets resultat	189 075	-189 075		461 104
Eget kapital	298 597 916	0	0	299 059 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-475 090
Årets resultat	461 104
Totalt	-13 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 662 000
Balanseras i ny räkning	-1 675 986
	-13 986

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 153 596	6 554 602
Övriga rörelseintäkter		6 840	129 332
Summa rörelseintäkter		7 160 436	6 683 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 517 980	-2 293 186
Övriga externa kostnader	7	-316 686	-273 438
Personalkostnader	8	-131 711	-130 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 140 416	-2 140 416
Summa rörelsekostnader		-5 106 793	-4 837 780
RÖRELSERESULTAT		2 053 643	1 846 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 471	19 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 642 010	-1 676 123
Summa finansiella poster		-1 592 539	-1 657 079
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		461 104	189 075
ÅRETS RESULTAT		461 104	189 075

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	390 428 751	392 569 167
Summa materiella anläggningstillgångar		390 428 751	392 569 167
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		390 428 751	392 569 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 087	23 150
Övriga fordringar	11	739 322	733 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	196 118	235 292
Summa kortfristiga fordringar		951 527	992 143
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 073 645	878 454
Summa kassa och bank		2 073 645	878 454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 025 172	1 870 597
SUMMA TILLGÅNGAR		393 453 923	394 439 764

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		298 100 000	298 100 000
Fond för yttre underhåll		973 006	259 454
Summa bundet eget kapital		299 073 006	298 359 454
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-475 090	49 387
Årets resultat		461 104	189 075
Summa fritt eget kapital		-13 986	238 462
SUMMA EGET KAPITAL		299 059 020	298 597 916
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	77 514 000	73 200 000
Summa långfristiga skulder		77 514 000	73 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 441 000	21 186 000
Leverantörsskulder		268 803	364 452
Skatteskulder		98 160	98 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 072 940	993 236
Summa kortfristiga skulder		16 880 903	22 641 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		393 453 923	394 439 764

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 053 643	1 846 154
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 140 416	2 140 416
	4 194 059	3 986 570
Erhållen ränta	49 471	19 044
Erlagd ränta	-1 642 010	-1 676 123
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 601 520	2 329 491
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 964	375 418
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 945	-404 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 611 539	2 300 081
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 431 000	-1 782 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 431 000	-1 782 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 180 539	518 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 545 450	1 027 369
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 725 989	1 545 450

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 och 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
---------	--------

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. 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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 580 984	5 050 896
Hysesintäkter garage	732 435	695 000
Hysesintäkter p-plats	34 315	0
Hysesintäkter förråd	30 362	27 600
Bredband/TV/telefoni	253 440	253 440
Varmvatten	124 530	129 485
El	278 401	304 639
Övriga intäkter	93 640	72 761
Övernattnings-/gästlägenhet	20 425	13 000
Andrahandsuthyrning	11 904	9 780
Erhållna statliga bidrag	0	127 333
Summa	7 160 436	6 683 934

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

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	556 411	292 531
Serviceavtal	40 990	39 475
Bevakning	3 506	1 570
Mattservice	30 601	29 078
Summa	631 508	362 653

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	10 231	0
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	31 128	12 500
Övriga reparationer	3 750	716
Löpande rep och underhåll hissar	5 551	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	11 978	14 992
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	6 134	15 625
Summa	68 772	43 833

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	708 285	711 077
Fjärrvärme	342 217	375 801
Vatten	212 161	213 994
Sophämtning	82 842	81 805
Summa	1 345 505	1 382 677

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	58 883	58 800
Löpande rep och underhåll markytor	37 500	0
Fastighetsförsäkringar	86 476	70 033
Digitala tjänster	265 506	267 610
Gemensamhetsanläggning	-25 250	58 500
Fastighetsskatt	49 080	49 080
Summa	472 195	504 023

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	10 833	15 440
Förbrukningsmaterial	76 797	73 138
Övriga förvaltningskostnader	8 661	1 306
Telekommunikation	7 200	7 200
Revisionsarvoden	41 750	28 499
Styrelsemöten/Föreningsstämmor	13 125	10 246
Ekonomisk förvaltning	133 151	132 064
Konsultkostnader	21 844	0
Bankkostnader	3 326	5 545
Summa	316 686	273 438

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	110 600	101 498
Sociala avgifter	21 111	29 242
Summa	131 711	130 740

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 642 010	1 675 317
Övriga räntekostnader	0	806
Summa	1 642 010	1 676 123

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	396 850 000	396 850 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	396 850 000	396 850 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 280 833	-2 140 417
Årets avskrivning	-2 140 416	-2 140 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 421 249	-4 280 833
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	390 428 751	392 569 167
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>140 000 000</i>	<i>140 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	183 908 000	183 908 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Summa	225 908 000	225 908 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50 764	50 068
Momsfordran	33 348	14 274
Övriga fordringar	2 866	2 363
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	652 344	666 996
Summa	739 322	733 701

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 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 625	0
Fastighetsskötsel	36 448	36 448
Försäkringspremier	15 638	63 624
Digitala tjänster	47 572	45 830
Upplupna avgifter för el och varmvatten	85 307	89 390
Inkomsträntor	2 528	0
Summa	196 118	235 292

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-11-28	0,90 %		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 %	15 441 000	16 868 000
Stadshypotek	2027-12-01	2,56 %	19 400 000	
Summa			92 955 000	94 386 000
Varav kortfristig del			15 441 000	21 186 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år (15 441 000 kr) redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår (1 400 000 kr). Detta ger totalt 16 841 000 kr som kortfristig del. Med nuvarande planerade amorteringsnivå över fem år så beräknas skulden till kreditinstitut om fem år uppgå till 87 056 000 kr.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 071	188 573
Fastighetsskötsel	0	18 418
El	86 093	0
Uppvärmning	46 349	47 575
Utgiftsräntor	96 189	57 391
Vatten	18 282	18 386
Uppl kostn renhållningsavg	6 627	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 992	19 246
Förutbetalda avgifter/hyror	608 487	554 397
Beräknat styrelsearvode	66 850	61 250
Beräknat revisionsarvode	36 000	28 000
Summa	1 072 940	993 236

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	98 750 000	98 750 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

From 2025-01-01 höjs Årsavgiften med 10%, hyra för Garage och P-platser med ca 10%, hyra för Extra förråd med ca 10% och hyra för Gästlägenheten med ca 9%.

Underskrifter

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bo Olsson
Ordförande

Anders Eriksson
Styrelseledamot

Dan Andersson
Styrelseledamot

Per Wendt
Styrelseledamot

Tord Henriksson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 17:09

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 23.04.2025 15:26

DOCUMENT ID:

r1iu5PIkxg

ENVELOPE ID:

rJ9_cvUygx-r1iu5PIkxg

DOCUMENT NAME:

Brf Picknick ÅR 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO OLSSON bo.brf@telia.com	 Signed Authenticated	23.04.2025 16:26 23.04.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.246.166
2. Anders Bertil Sebastian Eriksson anders.eriksson@insatnet.nu	 Signed Authenticated	23.04.2025 16:34 23.04.2025 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.46.98
3. Dan Tomas Andersson dantandersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2025 16:43 23.04.2025 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.247.175
4. PER WENDT per@fam-wendt.se	 Signed Authenticated	23.04.2025 17:24 23.04.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.144.183
5. TORD HENRIKSSON ingrid.tord@telia.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 14:32 24.04.2025 04:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.147.184
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 17:09 24.04.2025 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

* 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



Shape the future
with confidence

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 2024.

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 2024 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. 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.



r1TqfvPyel-rkeRqMvDyII



**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 Bostadsrättsföreningen Picknick för år 2024 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



r1TqfvPyel-rkeRqMvDyII



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 17:09

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 24.04.2025 09:04

DOCUMENT ID:

rkeRqMvDyll

ENVELOPE ID:

r1TqfvPyel-rkeRqMvDyll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Picknick.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	24.04.2025 17:09	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	24.04.2025 17:07	Low	IP: 85.24.130.243

* 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