



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769631-2250 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Picknicken 1		2017

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Kalmar Picknicken 1 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 434
Totalt 50 objekt		4 434

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulrika Blomquist	Ordförande	2024-05-29	
Mattias Nelson	Ordförande	2022-06-05	2024-05-29
Mattias Nelson	Ledamot	2024-05-29	
Stefan Wittlock	Ledamot	2022-06-05	2024-05-29
Stefan Wittlock	Suppleant	2024-05-29	
Thomas Karlsson	Ledamot	2024-05-29	
Karin Petersson	Ledamot	2023-06-07	2024-05-29
Stina Johansson	Ledamot	2023-06-07	
Heléna Rydberg	Ledamot	2023-06-07	
Ewa Wittlock	Suppleant	2023-06-07	2024-05-29
Zerdesht Saleh	Suppleant	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Blomqvist, Mattias Nelson, Stina Johansson, Helena Rydberg, Stefan Wittlock, Zerdesht Saleh.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Wittlock, Ulrika Blomqvist, Mattias Nelson och Zerdesht Saleh.

Revisorer har varit: Carl Fagergren, BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar plus 2 icke röstberättigade medlemmar

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

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

Föreningen har haft en lyckad städdag som ägde rum i början på oktober. Detta efter att styrelsen beslutat att alla medlemmar ska bidra med 8 timmar per år för att öka föreningens attraktivitet och hålla nere på kostnader för fastighetsskötsel.

Rengöring av fasad på de vita husen utfördes, det krattades, sopades och blev en fin uppfräschning av området. Styrelsen bjöd därefter på korv med bröd till lunch för alla som deltog.

Picknicken - thriathlon utfördes 11 augusti för områdets alla barn i alla åldrar. Barnen började med att simma en sträcka i poolen, därefter cyklade de en runda samt avslutade med att springa ett varv runt husen. Vi avslutade denna trevliga aktivitet med ett musikquiz som hölls av två medlemmar.

En Facebook-grupp för alla medlemmar har skapats efter ett önskemål om detta. Denna ägs av medlemmarna och tanken är att medlemmarna ska kunna förmedla information till varandra.

Vi har bytt skötselbolag från MFS till HSB som börjar gälla from 2025-01-01, detta innebär en stor besparing av kostnader.

Vi har även förhandlat om våra lån och har valt att binda två av våra stora lån på 2 år med en ränta på 2,56%.

Sedan föreningen startade har följande åtgärder senast genomförts:

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

Föreningen planerar följande åtgärder under de kommande 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Borttagning av påväxt av alger vita kedjehus.
2025	Offert om laddstolpar har begärts och vi har ansökt om bidrag.
2029	Enligt underhållsplanen planeras parhusen att målas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	249	325	261	232	229
Skuldsättning, kr/kvm	12 405	12 488	12 571	12 661	12 744
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 405	12 488	12 571	12 661	12 744
Räntekänslighet, %	15	16	20	21	21
Energikostnad, kr/kvm	120	105	130	103	101
Årsavgifter, kr/kvm	846	761	615	615	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	86	87	88
Totala intäkter, kr/kvm	852	788	716	707	701
Nettoomsättning, tkr	3 779	3 417	3 176	3 136	3 108
Resultat efter finansiella poster, tkr	118	453	121	27	114
Soliditet, %	59	59	58	58	58

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I årsavgiften ingår el och faktureras utifrån förbrukning.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår el, varmvatten och faktureras utifrån förbrukning, bredband.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	78 369 500	0	0	78 369 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 160 346	0	667 370	2 827 716
S:a bundet eget kapital, kr	80 529 846	0	667 370	81 197 216
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 839 455	452 988	-667 370	-2 053 837
Årets resultat, kr	452 988	-452 988	117 735	117 735
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 386 467	0	-549 635	-1 936 102
S:a eget kapital, kr	79 143 379	0	117 735	79 261 114

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 630 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 386 467
Årets resultat, kr	117 735
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 630
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 936 102

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 936 102

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 779 334	3 417 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	74 087
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 779 334	3 491 323
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 180 362	-1 136 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 618	-193 280
Personalkostnader	Not 6	-88 558	-78 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-953 737	-950 405
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 400 275	-2 359 480
RÖRELSERESULTAT		1 379 059	1 131 843
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		66 446	15 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 327 771	-694 654
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 261 325	-678 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		117 735	452 988
ÅRETS RESULTAT		117 735	452 988



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	131 025 043	131 928 795
Pågående nyanläggningar	Not 9	11 813	61 232
Summa materiella anläggningstillgångar		131 036 855	131 990 027
Summa anläggningstillgångar		131 036 855	131 990 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		219	2 264
Övriga fordringar	Not 10	1 361 823	1 685 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 227	75 171
Summa kortfristiga fordringar		1 456 270	1 763 048
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 13	4 332	4 332
Summa kassa och bank		4 332	4 332
Summa omsättningstillgångar		3 960 601	3 267 380
SUMMA TILLGÅNGAR		134 997 456	135 257 407

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	78 369 500	78 369 500
Fond för yttre underhåll	2 827 716	2 160 346
Summa bundet eget kapital	81 197 216	80 529 846
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 053 837	-1 839 455
Årets resultat	117 735	452 988
Summa ansamlad förlust	-1 936 102	-1 386 467
Summa eget kapital	79 261 114	79 143 379
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1436 390 000	18 348 500
Summa långfristiga skulder	36 390 000	18 348 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	18 615 500	37 023 500
Leverantörsskulder	78 411	229 187
Övriga kortfristiga skulder	Not 15100 310	100 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16552 122	412 531
Summa kortfristiga skulder	19 346 343	37 765 528
Summa skulder	55 736 343	56 114 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	134 997 456	135 257 407



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 379 059	1 131 843
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	953 737	950 405
	2 332 796	2 082 248
Erhållen ränta	54 838	4 036
Erlagd ränta	-1 231 896	-647 778
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 155 739	1 438 506
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	390 400	-379 393
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-107 060	-39 152
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 439 078	1 019 961
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-11 812	-1 336 549
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-11 812	-1 336 549
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-366 500	-366 750
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-366 500	-366 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 060 766	-683 338
Likvida medel vid årets början	2 795 963	3 479 301
Likvida medel vid årets slut	3 856 729	2 795 963
	1 060 766	-683 338

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 322 680	2 889 336
Årsavgift el	164 592	219 653
Årsavgift värme	136 032	137 904
Årsavgift vatten	18 366	17 158
Årsavgift TV/bredband	107 400	107 400
Konsumtionsavgift el	3 114	3 207
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 843	18 263
Övriga primära intäkter och ersättningar	15 307	24 315
	3 779 334	3 417 236

I Årsavgift ingår el, värme och vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.
Konsumtionsavgift el avser upplupna intäkter för laddstolpar.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	74 087
	0	74 087

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-49 719	-55 970
El	-108 682	-125 913
Uppvärmning	-149 254	-135 445
Vatten	-274 980	-204 990
Renhållning	-93 478	-109 353
TV, bredband, iptelefoni	-124 581	-100 690
Obligatoriska besiktningar	-2 519	-73 750
Hissar serviceavtal & besiktning	-16 694	-15 647
Förvaltningskostnader	-183 350	-183 740
Försäkringar	-105 103	-95 998
Fastighetsskatt	-18 000	18 000
Periodiskt underhåll	-32 630	-35 563
Övriga driftskostnader	-21 374	-17 882
	-1 180 362	-1 136 941

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-14 271	-14 744
Underhåll övrigt	-18 359	-20 819
	-32 630	-35 563

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 640	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-92 728	-85 352
Kostnader överlåtelse och panter	-12 506	-15 213
Föreningsverksamhet	-1 326	-1 716
Konsulter	0	-9 044
Förbrukningsinventarier	-9 042	-51 629
Samfällighets- och gemensamanläggning	-42 501	-12 576
Arrende, hyra, leasing	-1 875	-1 500
	-177 618	-193 280

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-61 500	-54 000
Löner för anställda	0	-7 600
Övriga arvoden	-8 000	-1 000
Sociala avgifter	-18 358	-15 554
Utbildning	-700	-700
	-88 558	-78 854

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-953 737	-950 405
	-953 737	-950 405

2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	108 468 461	107 000 000
Årets investering byggnader	* 49 985	1 468 461
Ingående anskaffningsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 518 446	137 468 461

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 539 666	-4 589 261
Årets avskrivningar byggnader	-953 737	-950 405
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 493 403	-5 539 666

Utgående redovisat värde

131 025 043 131 928 795

Redovisade värden byggnader	102 025 043	102 928 795
Redovisade värden mark	29 000 000	29 000 000

* Årets investering avser laddstolpar.

Fastighetsbeteckning: Picknicken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2017	23 940 000	6 950 000	30 890 000	29 970 000
Bostäder hyreshus	2017	36 000 000	6 400 000	42 400 000	42 400 000
		59 940 000	13 350 000	73 290 000	72 370 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

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

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	61 232	193 144
Omklassificering till Byggnader och mark	-49 420	-131 912
Utgående värde pågående nyanläggningar	11 813	61 232

Pågående nyanläggning avser investering i laddstolpar och det planeras vara klart 2025 till en beräknad kostnad av 537 500 kr efter avdrag för bidrag från Naturvårdsverket.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 352 397	1 291 631
Skattekonto	335	110 442
Skattereduktion mikroproduktion förnybar el	0	18 000
Mervärdesskatt	9 091	265 540
	1 361 823	1 685 613

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	23 371	11 763
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 856	63 408
	94 227	75 171

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum	2024-12-31	2023-12-31
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-05-04	2 000 000	500 000
Placering HSB 6 mån	3,40%	2025-07-17	500 000	0
Placering HSB 12 mån			0	1 000 000
			2 500 000	1 500 000

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank	4 332	4 332
	4 332	4 332

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,85%	2025-12-01	18 348 500	133 000
Swedbank Hypotek AB	2,54%	2026-11-25	18 308 500	134 000
Swedbank Hypotek AB	2,54%	2026-11-25	18 348 500	133 000
			55 005 500	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 390 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 400 000

Lån som ska konverteras inom ett år 18 215 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **18 615 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,98%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 53 005 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	100 310	100 310
	100 310	100 310

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 716	25 970
Upplupna räntekostnader	159 166	63 291
Upplupen revision	16 640	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	317 748	308 270
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 852	0
	552 122	412 531

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ulrika Blomquist

Mattias Nelson

Stina Johansson

Thomas Karlsson

Heléna Rydberg

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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA BLOMQUIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:40:05



THOMAS ARNE ARV KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 14:04:56



HELÉNA RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 05:08:35



MATTIAS NELSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 19:27:49



STINA KERSTIN C JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:26:54



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:13:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:12:50



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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