



ÅRSREDOVISNING 2021

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

SOLIDITET

Soliditet - summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar med säte i Kalmar kommun org.nr. 769631-2250 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 bildades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Picknicken 1		2017
Totalt 1 objekt		

I Kalmar kommun. Fastigheten Kalmar Picknicken 1 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4434
Totalt 50 objekt		4434

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 Jönsson	Ordförande	2018-09-18	
Niclas Karlsson	Ledamot	2018-06-14	2021-06-30
Mattias Nelson	Ledamot	2019-06-24	
Michele Ekangwo	Ledamot	2021-06-30	
Henrik Petersson	Ledamot	2019-06-24	2021-06-30
Zerdesht Saleh	Ledamot	2021-06-30	
Albin Pettersson	Ledamot	2018-06-14	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulrika Jönsson, Albin Pettersson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Niclas Karlsson, Ulrika Jönsson, Mattias Nelson, Michele Ekangwo, Albin Pettersson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisor har varit Per-Erik Gillberg, BoRevision AB.

Valberedning har varit: Adam Vildanfors (ordförande), Stefan Wittlock, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-10-04.

Nytt plank mot Norrlidsvägen för att skydda mot buller och insyn.

Planerat för solceller och laddstolpar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Solceller
- Laddstolpar
- Ny duk och trappa till poolen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	232	229	181	254	14
Skuldsättning, kr/kvm	12 661	12 744	12 827	12 921	13 004
Räntekänslighet, %	21	21	21	21	0
Energikostnad, kr/kvm	103	101	109	99	5
Driftskostnad, kr/kvm	261	225	277	235	32
Årsavgifter, kr/kvm	615	615	615	615	615
Totala intäkter, kr/kvm	707	701	695	724	60
Nettoomsättning, tkr	3 131	3 108	3 083	3 212	267
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	114	-111	236	-67
Soliditet, %	58	58	58	58	57

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	818 627	0	287 357	1 105 984
S:a bundet eget kapital, kr	79 188 127	0	287 357	79 475 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-759 696	114 485	-287 357	-932 568
Årets resultat, kr	114 485	-114 485	26 587	26 587
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-645 211	0	-260 770	-905 981
S:a eget kapital, kr	78 542 916	0	26 587	78 569 503

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 643 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	-645 211
Årets resultat, kr	26 587
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 643
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-905 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-905 981

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 135 651	3 108 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	31 872
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 135 651	3 140 011
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 155 481	-995 656
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 288	-183 095
Personalkostnader	Not 6	-106 725	-87 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-891 667	-891 667
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 291 160	-2 157 812
RÖRELSERESULTAT		844 491	982 199
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 283	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-826 187	-867 714
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-817 904	-867 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 587	114 485
ÅRETS RESULTAT		26 587	114 485

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	132 302 406	133 194 073
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>132 302 406</u>	<u>133 194 073</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>132 302 406</u>	<u>133 194 073</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 193	144
Övriga fordringar	Not 9	867 539	2 286 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	57 092	47 637
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>925 824</u>	<u>2 334 271</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 12	4 332	4 332
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 332</u>	<u>4 332</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 930 156</u>	<u>2 338 603</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>135 232 562</u>	<u>135 532 676</u>

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 369 500	78 369 500
Fond för yttre underhåll		1 105 984	818 627
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>79 475 484</u>	<u>79 188 127</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-932 568	-759 696
Årets resultat		26 587	114 485
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-905 981</u>	<u>-645 211</u>
Summa eget kapital		<u>78 569 503</u>	<u>78 542 916</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	55 738 750	37 424 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>55 738 750</u>	<u>37 424 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		400 000	19 081 000
Leverantörsskulder		85 586	49 400
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	100 310	100 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	338 413	334 550
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>924 309</u>	<u>19 565 260</u>
Summa skulder		<u>56 663 059</u>	<u>56 989 760</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>135 232 562</u>	<u>135 532 676</u>

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).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 725 656	2 725 656
Konsumtionsavgift vatten	21 513	21 582
Konsumtionsavgift el	112 507	115 957
Konsumtionsavgift värme	137 904	120 055
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	107 400	107 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 701	17 489
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 970	0
	3 135 651	3 108 139
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	31 872
	0	31 872
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-20 183	-45 182
El	-137 483	-139 121
Uppvärmning	-141 394	-137 249
Vatten	-178 241	-172 964
Renhållning	-97 027	-92 858
TV, bredband, iptelefoni	-109 828	-109 861
Obligatoriska besiktningar	-69 716	-43 563
Hissar serviceavtal & besiktning	-12 756	-3 263
Förvaltningskostnader	-181 414	-138 176
Försäkringar	-78 155	-87 093
Periodiskt underhåll	-112 643	-10 250
Övriga driftskostnader	-16 640	-16 076
	-1 155 481	-995 656
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-6 085	0
Underhåll huskropp utvändigt	-106 558	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-8 000
Underhåll övrigt	0	-2 250
	-112 643	-10 250
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-12 510
Övriga förvaltningskostnader	-72 645	-72 064
Kostnader överlåtelse och pant	-28 072	-16 943
Föreningsverksamhet	-614	-378
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-120	0
Konsulter	-2 225	-6 980
Förbrukningsinventarier	1 038	-41 512
Samfällighets- och gemensamanläggning	-22 495	-32 708
Stämma och styrelse	-155	0
	-137 288	-183 095
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-70 000	-64 500
Löner för anställda	-8 200	0
Övriga arvoden	-3 200	-2 000
Sociala avgifter	-25 325	-20 894
	-106 725	-87 394
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-891 667	-891 667
	-891 667	-891 667

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 000 000	107 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 000 000	136 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 805 927	-1 914 260
Årets avskrivningar byggnader	-891 667	-891 667
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 697 594	-2 805 927

Utgående redovisat värde

132 302 406 133 194 073

Redovisade värden byggnader	103 302 406	104 194 073
Redovisade värden mark	29 000 000	29 000 000

Fastighetsbeteckning: Picknicken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2017	24 345 000	5 625 000	29 970 000	20 755 000
Bostäder hyreshus	2017	28 000 000	5 800 000	33 800 000	33 800 000
Lokaler				0	
		52 345 000	11 425 000	63 770 000	54 555 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	57 639 000	57 639 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	57 639 000	57 639 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	864 967	2 286 488
Skattekonto	2	2
Mervärdesskatt	2 570	0
	867 539	2 286 490

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	39 655	38 500
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 154	9 137
Upplupna ränteintäkter	8 283	0
	57 092	47 637

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 12 mån	2 000 000	0
	2 000 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank	4 332	4 332
	4 332	4 332

2021-12-31

2020-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,59%	2023-12-11	18 714 250	133 000
Stadshypotek AB	0,85%	2025-12-01	18 747 500	133 000
Swedbank Hypotek AB	2,09%	2024-11-25	18 677 000	134 000
			56 138 750	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				55 738 750
Nästa års amortering av långfristig skuld				400 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				400 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,18%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				54 138 750
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	100 310	100 310
	100 310	100 310

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 539	43 786
Upplupna räntekostnader	26 040	24 445
Upplupen revision	12 000	12 750
Förutbetalda årsavgifter och hyror	267 834	253 569
	338 413	334 550

Kalmar

Digitalt signerad

.....
Ulrika Jönsson.....
Albin Pettersson.....
Michele Ekangwo.....
Mattias Nelson.....
Zerdesht Saleh

Vår revisionsberättelse har digitalt signerats

.....
Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Picknicken i Kalmar för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. 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 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 Brf Picknicken i Kalmar för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 12:40:55



ZERDESHT SALEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 14:37:32



MICHELE EKANGWO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 18:41:08



ALBIN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 10:08:35



MATTIAS NELSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 10:26:03



PER GILLBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:12:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER GILLBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:12:40

