



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar med säte i Kalmar kommun org.nr. 769631-2250 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Picknicken 1		2017

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Kalmar Picknicken 1 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB (publ). Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

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	2022-06-05
Mattias Nelson	Ordförande	2022-06-05	
Mattias Nelson	Ledamot	2019-06-24	2022-06-05
Stefan Wittlock	Ledamot	2022-06-05	
Michele Ekangwo	Ledamot	2021-06-08	
Zerdesht Saleh	Ledamot	2021-06-08	
Albin Pettersson	Ledamot	2018-06-14	2022-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Nelson, Zerdesht Saleh och Michele Ekangwo.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Wittlock, Ulrika Jönsson, Mattias Nelson, Zerdesh Saleh, Albin Pettersson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Mohammed Daabas, BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anton Ring (ordförande) och Tobias Sundenäng, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-05. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

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 2022-12-01.

Sedan föreningen startade har följande åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Utbyte av poolduk. Ny dörr till miljöhus.

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

Årtal	Ändamål
2023	Solceller tas i bruk våren 2023 för att förbättra förutsättningar för hållbar ekonomisk planering.
2023	Inköp av 30 st regntunnor för att kunna ta vara på regnvatten för bevattningsför att stimulera medlemmar att spara på vatten för en bättre miljö.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	261	232	229	181	254
Skuldsättning, kr/kvm	12 571	12 661	12 744	12 827	12 921
Räntekänslighet, %	20	21	21	21	21
Energikostnad, kr/kvm	130	103	101	109	99
Driftskostnad, kr/kvm	288	261	225	277	235
Årsavgifter, kr/kvm	615	615	615	615	615
Totala intäkter, kr/kvm	716	707	701	695	724
Nettoomsättning, tkr	3 176	3 136	3 108	3 083	3 212
Resultat efter finansiella poster, tkr	121	27	114	-111	236
Soliditet, %	58	58	58	58	58

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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: Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el och vatten.

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

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

Driftskostnad: Föreningen använder individuell mätning (IMD) av el och vatten.

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

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	1 105 984	0	455 925	1 561 909
S:a bundet eget kapital, kr	79 475 484	0	455 925	79 931 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-932 568	26 587	-455 925	-1 361 906
Årets resultat, kr	26 587	-26 587	120 888	120 888
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-905 981	0	-335 037	-1 241 018
S:a eget kapital, kr	78 569 503	0	120 888	78 690 391

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 601 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 075 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	-905 981
Årets resultat, kr	120 888
Reservation till underhållsfond, kr	-601 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 075
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 241 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 241 018

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 175 873	3 135 651
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 175 873	3 135 651
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 275 677	-1 155 481
Övriga externa kostnader	Not 4	-142 451	-137 288
Personalkostnader	Not 5	-91 811	-106 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-891 667	-891 667
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 401 605	-2 291 160
RÖRELSERESULTAT		774 268	844 491
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 211	8 283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 591	-826 187
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-653 380	-817 904
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 888	26 587
ÅRETS RESULTAT		120 888	26 587

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	131 410 739	132 302 406
Pågående nyanläggningar	Not 8	193 144	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>131 603 883</u>	<u>132 302 406</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>131 603 883</u>	<u>132 302 406</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		211	1 193
Övriga fordringar	Not 9	3 510 069	867 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	44 950	57 092
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 555 230</u>	<u>925 824</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>2 000 000</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>3 559 562</u>	<u>2 930 156</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>135 163 445</u>	<u>135 232 562</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 369 500	78 369 500
Fond för yttre underhåll		1 561 909	1 105 984
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>79 931 409</u>	<u>79 475 484</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 361 906	-932 568
Årets resultat		120 888	26 587
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 241 018</u>	<u>-905 981</u>
Summa eget kapital		<u>78 690 391</u>	<u>78 569 503</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	36 890 500	55 738 750
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>36 890 500</u>	<u>55 738 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		18 848 250	400 000
Leverantörsskulder		269 825	85 586
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	100 310	100 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	364 169	338 413
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>19 582 554</u>	<u>924 309</u>
Summa skulder		<u>56 473 054</u>	<u>56 663 059</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>135 163 445</u>	<u>135 232 562</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.

Beskattnings

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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 725 656	2 725 656
Konsumtionsavgift vatten	19 177	21 513
Konsumtionsavgift el	170 801	112 507
Konsumtionsavgift värme	137 904	137 904
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	107 400	107 400
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 935	25 701
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	4 970
	3 175 873	3 135 651
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-52 265	-20 183
El	-264 572	-137 483
Uppvärmning	-134 785	-141 394
Vatten	-178 720	-178 241
Renhållning	-97 140	-97 027
TV, bredband, iptelefoni	-118 998	-109 828
Obligatoriska besiktningar	0	-69 716
Hissar serviceavtal & besiktning	-14 233	-12 756
Förvaltningskostnader	-163 948	-181 414
Försäkringar	-84 604	-78 155
Periodiskt underhåll	-145 075	-112 643
Övriga driftskostnader	-21 337	-16 640
	-1 275 677	-1 155 481
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-87 712	-6 085
Underhåll huskropp utvändigt	0	-106 558
Underhåll övrigt	-57 363	0
	-145 075	-112 643
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 500	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-75 001	-72 645
Kostnader överlåtelse och panter	-16 884	-28 072
Föreningsverksamhet	-364	-614
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-120
Konsulter	0	-2 225
Förbrukningsinventarier	-20 933	1 038
Samfällighets- och gemensamanläggning	-14 769	-22 495
Stämma och styrelse	0	-155
	-142 451	-137 288
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-66 500	-70 000
Löner för anställda	0	-8 200
Övriga arvoden	-2 000	-3 200
Sociala avgifter	-21 311	-25 325
Utbildning	-2 000	0
	-91 811	-106 725
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-891 667	-891 667
	-891 667	-891 667

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 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	-3 697 594	-2 805 927			
Årets avskrivningar byggnader	-891 667	-891 667			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 589 261	-3 697 594			
Utgående redovisat värde	131 410 739	132 302 406			
Redovisade värden byggnader	102 410 739	103 302 406			
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	29 970 000
Bostäder hyreshus	2017	36 000 000	6 400 000	42 400 000	33 800 000
		60 345 000	12 025 000	72 370 000	63 770 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				57 639 000	57 639 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				57 639 000	57 639 000
Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Årets Investering	193 144	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	193 144	0			
Pågående nyanläggningar avser installation av solceller och planeras vara klart 2023. Till en total utgift av ca 1 700 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.					
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	3 474 969	864 967			
Skattekonto	0	2			
Mervärdesskatt	35 100	2 570			
	3 510 069	867 539			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Upplupna ränteintäkter	0	8 283			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 950	48 809			
	44 950	57 092			
Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 12 mån					
	0	2 000 000			
	0	2 000 000			
Not 12 KASSA OCH BANK					
Swedbank	4 332	4 332			
	4 332	4 332			

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,59%	2023-12-11	18 581 250	133 000
Stadshypotek AB	0,85%	2025-12-01	18 614 500	133 000
Swedbank Hypotek AB	2,09%	2024-11-25	18 543 000	134 000
			55 738 750	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				36 890 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				267 000
Lån som ska konverteras inom ett år				18 581 250
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				18 848 250
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				53 738 750
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	61 559	32 539
Upplupna räntekostnader	16 415	26 040
Upplupen revision	13 500	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	272 695	267 834
	364 169	338 413

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mattias Nelson

.....
Michele Ekangwo

.....
Stefan Wittlock

.....
Zerdesht Saleh

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

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2022-12-31.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 Brf Picknicken i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS NELSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 16:44:01



ZERDESHT SALEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 12:48:29



MICHELE EKANGWO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 14:01:21



STEFAN WITTLÖCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 13:36:57



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 12:49:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Picknicken i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-25 kl. 12:49:25

