



ÅRSREDOVISNING 2018

BRF PICKNICKEN I KALMAR

NÅGRA EKONOMISKA BEGREPP

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse och är ett komplement till resultat- och balansräkning. Den ska ge en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ska innehålla upplysningar om vissa förhållanden som är viktiga för bedömningen av föreningens ställning och resultat och som inte lämnas på någon annan plats i årsredovisningen samt händelser som är av väsentlig betydelse för föreningen. Även styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust ska framgå av förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen hämtas från föreningens redovisning och visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under räkenskapsåret. I en resultaträkning ser man hur resultatet har uppkommit. Intäkter minus kostnader ger resultatet, som kan vara vinst, förlust eller ett nollresultat. Avsättning till och disponering av underhållsfond ingår inte i resultaträkningen. Bostadsrättsföreningen måste därför se till att intäkterna även täcker årets avsättning till underhållsfond.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid ett visst tillfälle, vanligtvis sista dagen på räkenskapsåret. Den består av tillgångar och hur dessa finansierats (eget kapital och skulder). Anläggnings- och omsättningstillgångar redovisas som tillgångar. Som skulder redovisas föreningens fastighetslån och övriga skulder.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Andra anläggningstillgångar är maskiner och inventarier samt finansiella anläggningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. De består av kortfristiga fordringar och placeringar samt kassa och bank.

KASSA OCH BANK

Likvida medel i kontanter och banktillgodohavanden.

EGET KAPITAL

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet är den del av tillgångarna som inte motsvaras av lån och andra skulder. Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter samt underhållsfond och fritt eget kapital består av balanserat resultat samt årets resultat.

FÖRENINGENS UNDERHÅLLSFOND

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens fastigheter. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till föreningens underhållsfond, så att det finns medel för kommande yttre underhåll och reparationer av föreningens fastighet eller fastigheter. Tillgodohavandet i fonden redovisas som eget kapital.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, exempelvis leverantörsskulder och nästa års amortering.

MEDLEMMARNAS INRE FOND

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till medlemmarnas inre fond. Den sammanlagda behållningen för medlemmarnas inre fond redovisas som skuld i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

De säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för exempelvis erhållna lån.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtaganden som inte redovisas som skuld eller avsättning. En ansvarsförbindelse kan vara en borgensförbindelse eller annat avtalsenligt åtagande, såsom föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Likviditeten visar föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder.

SOLIDITET

Soliditeten visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital inklusive föreningens underhållsfond. Det vill säga hur stor andel av föreningens tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som långsiktig betalningsförmåga. Ju högre soliditet föreningen har, desto längre kommer den att överleva även om den går med förlust. Soliditeten påverkas av föreningens lönsamhet och finansiering.

ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsförening Picknicken i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2017 på fastigheten Picknicken 1 i Kalmar kommun, vilken föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Alice Babs Gata 4 – 46, Kalmar. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-20.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 29.

Extrastämma hölls den 16 november 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 18. På stämman togs det första beslutet att anta nya stadgar. Beslutet var enhälligt. Vidare togs beslut att upprätta sopsortering och att gräsklippning på egen täppa utförs av den boende själv.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2018** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lars-Åke Andersson
Staffan Dahlström
Johan Sahlén

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2018** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Sofia Elofsson (t.o.m. 2018-08-23), ordförande
Ulrika Jönsson (fr.o.m. 2018-08-24), ordförande
Ulrika Jönsson (t.o.m. 2018-08-23), vice ordförande och sekreterare
Nicklas Karlsson, (fr.o.m. 2018-08-24) vice ordförande och sekreterare
Albin Pettersson
Victoria Algotsson
Maja Pockar
Patricia Vildanfors 

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Albin Pettersson, Maja Pockar och Patricia Vildanfors. Styrelsen har hållit 8 protokollförda möten under året. Föreningens firma har under året tecknats av Ulrika Jönsson, Nicklas Karlsson och Albin Pettersson, två i förening.

Vid årsstämman 2018 valdes Afrodita Cristea till revisor och Per-Erik Gillberg som suppleant, båda från BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen har bestått av Frida Österblad, (avgick 2019-01-30) (ordförande) och Sebastian Andersson.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB. HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB har varit förvaltare.

På föreningens fastighet finns två byggnader i tre plan med 30 lägenheter, fem parhus med 10 lägenheter samt 10 kedjehus. Fastighetens areal är ca 12 069 kvm.

	Antal	Yta
RH	20	
2 rum	2	
3 rum	16	
4 rum	<u>12</u>	
Bostäder med bostadsrätt	50	4 433,8 kvm

Husen har anslutning för el- och fjärrvärmeleveranser med separat mätare för varje lägenhet. De två byggnaderna i tre plan är försedda med hiss. I anslutning till lägenheterna i tre plan finns förrådsbyggnader samt parkeringsplats för bil. Både parhusen och kedjehusen är försedda med förrådsbyggnader samt carport. Det finns 6 gästparkeringar och 3 handikapps-platser. I föreningen finns en gemensam pool.

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår inte i årsavgiften. Föreningen har mekanisk till- och frånluftsventilation.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Föreningen har under året 2018 tecknat avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg samt okulär besiktning.

Kräftskiva anordnades i augusti 2018.

Årsavgiften höjdes inte under 2018. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 1 januari 2019. 2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 615 kr/kvm.

Budget 2019 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 225 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 839 000 kr. *K*

Medlemsinformation

Av föreningens 50 bostadsrätter har under året 7 (15) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 81 (80). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017
Vatten i kbm	4 713	
Kubikmeter per bostadsrätt	94	
Nettoomsättning (tkr)	3 212	267
Resultat efter finansiella poster (tkr)	236	-67
Balansomslutning (tkr)	136 332	136 436
Eget kapital (tkr)	78 539	78 303
Soliditet (%)	57,6	57,4
Taxeringsvärde (tkr)	49 531	345
-varav byggnad (tkr)	41 645	-
Likviditet (%)	147,2	63,4
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	615	615
Total låneskuld (tkr)	57 290	57 653
Låneskuld (kr/kvm*)	12 921	13 004
Underhållsfond (tkr)	225	0
Avskrivning (kr/kvm*)	201	30
Räntekostnader (kr/kvm*)	200	-
Räntekänslighet (%)	21,0	-
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0

*Bostadsrättsyta (4 433,8 kvm)

2017 års nyckeltal grundar sig enbart på december månad.

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

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. //

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 369 500	0	0	0	-66 657
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-66 657	66 657
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			225 000	-225 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					236 446
Belopp vid årets utgång	78 369 500	0	225 000	-291 657	236 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-66 656,50
Årets resultat	236 445,51
Reservering till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-225 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	-55 210,99

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-55 210,99
-------------------------	-------------------

Resultat efter underhållsjustering

Årets resultat	236 445,51
Reservering till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-225 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Resultat efter underhållsjustering	11 445,51

Resultaträkning	2018-01-01		2017-01-01	
	2018-12-31		2017-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	3 211 740		266 603
Summa rörelseintäkter		3 211 740		266 603
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 040 437		-141 644
Övriga externa kostnader	Not 4	-149 612		-6 328
Personalkostnader och arvode	Not 5	-6 200		0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-891 667		-130 926
Summa rörelsekostnader		-2 087 916		-278 899
Rörelseresultat		1 123 824		-12 296
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		292		0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-887 670		-54 361
Summa finansiella poster		-887 378		-54 361
Resultat efter finansiella poster		236 446		-66 657
Resultat före skatt		236 446		-66 657
Årets resultat		236 446		-66 657

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 134 977 407 135 869 074*Summa materiella anläggningstillgångar*134 977 407 135 869 074

Summa anläggningstillgångar

134 977 407 135 869 074

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

0 6 198

Övriga fordringar

Not 8 769 722 503 829

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 80 456 39 510*Summa kortfristiga fordringar*850 178 549 537

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10 500 000 0*Summa kortfristiga placeringar*500 000 0

Kassa och bank

Not 11 4 332 17 827*Summa kassa och bank*4 332 17 827

Summa omsättningstillgångar

1 354 510 567 363

Summa tillgångar

136 331 917 136 436 437

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

78 369 500

78 369 500

Fond för yttre underhåll

225 000

0

Summa bundet eget kapital

78 594 500

78 369 500

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-291 657

0

Årets resultat

236 446

-66 657

Summa fritt eget kapital

-55 211

-66 657

Summa eget kapital

Not 12

78 539 289

78 302 844

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

56 872 250

57 239 000

Summa långfristiga skulder

56 872 250

57 239 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

400 000

417 300

Leverantörsskulder

58 512

14 073

Skatteskulder

3 450

3 450

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

117 610

100 310

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

340 806

359 461

Summa kortfristiga skulder

920 378

894 594

Summa skulder

57 792 628

58 133 594

Summa eget kapital och skulder

136 331 917

136 436 437

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 120 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 per år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda från 2012 och därefter, får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Föreningen kommer att betala fastighetsskatt först år 2032.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 725 656	227 139
	Årsavgift konsumtionsavgift el	366 168	30 514
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	107 400	8 950
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 516	0
		<u>3 211 740</u>	<u>266 603</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-56 033	-12 554
	El	-118 488	0
	Uppvärmning	-150 770	-15 619
	Vatten	-168 554	-6 331
	Renhållning	-99 830	-5 277
	TV, bredband, iptelefoni	-118 032	-4 475
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-241 727	-41 490
	Försäkringar	-81 719	-33 191
	Fastighetsskatt	0	-3 450
	Övriga driftskostnader	-5 284	-19 258
		<u>-1 040 437</u>	<u>-141 644</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-22 000	0
	Förvaltningskostnader	-98 163	-5 208
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 311	-1 120
	Föreningsverksamhet	-145	0
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-14 993	0
		<u>-149 612</u>	<u>-6 328</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	0	0
	Utbildning	-6 200	0
		<u>-6 200</u>	<u>0</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-891 667	-130 926
		<u>-891 667</u>	<u>-130 926</u>

Not 7 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 000 000	6 000 000
Årets investering byggnader	0	101 000 000
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	-130 926	0
Årets avskrivningar byggnader	-891 667	-130 926
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 022 593	-130 926

Utgående bokfört värde 134 977 407 135 869 074

Bokförda värden byggnader	105 977 407	106 869 074
Bokförda värden mark	29 000 000	29 000 000

Fastighetsbeteckning: Picknicken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2017	17 445 000	3 310 000	20 755 000	345 000*
Bostäder hyreshus	2017	24 200 000	4 576 000	28 776 000	
		41 645 000	7 886 000	49 531 000	345 000

* Fastigheten var 2018 taxerad som småhus/ägarlägenheter, tomt och byggnader under uppförande.

Not 8 Övriga fordringar

Avräkning HSB	769 722	491 979
Övriga fordringar	0	11 850
	769 722	503 829

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	48 593	35 035
Förutbetald kabel-TV och bredband	9 154	4 475
Förutbetald administration	22 418	0
Upplupna ränteintäkter	292	0
	80 456	39 510

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	0,70%	2019-11-30	500 000	0
			500 000	0

Not 11 Kassa och bank

Kassa		0	13 495
Swedbank		4 332	4 332
		<u>4 332</u>	<u>17 827</u>

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 369 500	0	0	0	-66 657
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-66 657	66 657
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			225 000	-225 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					236 446
Belopp vid årets utgång	78 369 500	0	225 000	-291 657	236 446

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2020-11-18	0,95%	2020-11-18	19 113 250	133 000
Swedbank Hypotek AB	2021-11-25	1,56%	2021-11-25	19 080 000	133 000
Swedbank Hypotek AB	2024-11-25	2,09%	2024-11-25	19 079 000	134 000
				57 272 250	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	56 872 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	55 272 250
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar


Fastighetsinteckning	57 639 000	57 639 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>57 639 000</u>	<u>57 639 000</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

GBJ Bostadsutveckling AB	17 300	
GBJ Construction AB	100 310	100 310
	<u>117 610</u>	<u>100 310</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

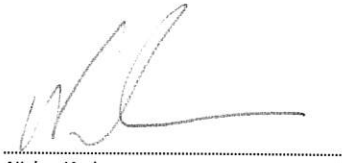
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 954	27 227
Upplupna räntekostnader	24 969	54 361
Upplupen revision	12 375	0
Upplupen fastighetsförvaltning	26 563	19 281
Förutbetalda årsavgifter och hyror	222 295	231 574
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 650	27 018
	<u>340 806</u>	<u>359 461</u>

KALMAR 21/3 2019


Ulrika Jönsson



Albin Pettersson



Niclas Karlsson



Maja Pöckär



Patricia Vildanfors



Victoria Algotsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-09



BoRevision i Sverige AB
Afrodita Cristea

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 år 1/1-2018–31/12-2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 år 1/1-2018--31/12-2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 09/09-2019


Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB