



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Piccolo i Halmstad



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Patrik Jönsson	Ordförande
Johan Rudolfsson	Ledamot
Louise Tennman	Ledamot

Magnus Gullberg	Suppleant
Viljo Rosenqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Johan Liljencrantz	Ordinarie Extern	HGM Revision Syd AB
--------------------	------------------	---------------------

##### Valberedning

Rikard Kanmert

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-07-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kilot 3	2019	Halmstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

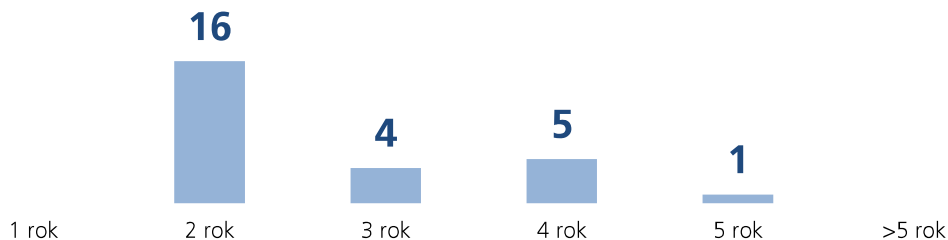
Fastigheten bebyggdes 2019 - 2021 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är inte fastställt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 790 m<sup>2</sup>, varav 1 790 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hyseslokal	75 m <sup>2</sup>	-

### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet  
Takterrass

### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum

### Övrig information

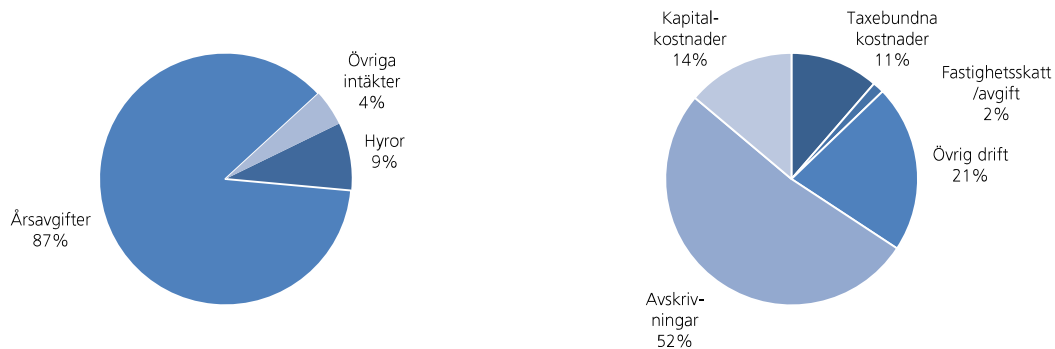
Piccolo är en bostadsrättsförening på strålande läge i Nya Stationsstaden i Halmstad. Här finns 26 lägenheter med allt från kvadratsmarta 2:or till rymliga 5:or. Till huset hör även en gemensam takterrass där du kan duka upp till fest eller slå dig ner i en solstol och bara vara. Om du får långväga besök finns husets mysiga övernattningsrum att hyra.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 381 633</b>	<b>754 613</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 543 566	870 112
Finansiella intäkter	388	7
Minskning kortfristiga fordringar	0	771 889
Medlemsinsatser	0	60 704 150
Ökning av kortfristiga skulder	565 065	0
	<b>2 109 019</b>	<b>62 346 158</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	814 997	400 845
Finansiella kostnader	324 029	192 836
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	26 675 218
Ökning av kortfristiga fordringar	426 184	0
Minskning av långfristiga skulder	412 500	961 625
Minskning av kortfristiga skulder	0	33 488 614
	<b>1 977 710</b>	<b>61 719 138</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 512 942</b>	<b>1 381 633</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>131 309</b>	<b>627 020</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	748	411
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	13 760	13 991
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	29
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	6
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	181	108
Soliditet (%)	70	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-807	-127
Nettoomsättning (tkr)	1 542	854

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 790 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	55 516 500	0	0	55 516 500
Upplåtelseavgifter	6 287 650	0	0	6 287 650
Fond för yttre underhåll	143 200	71 600	0	71 600
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>61 947 350</b>	<b>71 600</b>	<b>0</b>	<b>61 875 750</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-286 019	-71 600	-127 429	-86 990
Årets resultat	-806 675	-806 675	127 429	-127 429
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 092 694</b>	<b>-878 275</b>	<b>0</b>	<b>-214 419</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>60 854 656</b>	<b>-806 675</b>	<b>0</b>	<b>61 661 331</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-806 675
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-214 419
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 092 694</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-1 092 694**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 542 187	854 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 379	15 690
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 543 566</b>	<b>870 112</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-469 533	-180 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 257	-186 146
Personalkostnader	Not 6	-68 207	-34 060
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 211 603	-403 868
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 026 600</b>	<b>-804 712</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-483 033</b>	<b>65 400</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		388	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 029	-192 836
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-323 641</b>	<b>-192 829</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-806 675</b>	<b>-127 429</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-806 675</b>	<b>-127 429</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	84 385 705	85 597 308
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 385 705</b>	<b>85 597 308</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>84 385 705</b>	<b>85 597 308</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 939 693	1 381 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	23 503	24 070
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 963 196</b>	<b>1 405 703</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 963 196</b>	<b>1 405 703</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 348 901</b>	<b>87 003 011</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		61 804 150	61 804 150
Fond för yttre underhåll	Not 11	143 200	71 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 947 350</b>	<b>61 875 750</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-286 019	-86 990
Årets resultat		-806 675	-127 429
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 092 694</b>	<b>-214 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 854 656</b>	<b>61 661 331</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 906 250	24 791 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 906 250</b>	<b>24 791 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 725 000	252 500
Leverantörsskulder		53 850	26 874
Skatteskulder		67 200	33 600
Övriga skulder		490 741	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	251 204	237 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 587 995</b>	<b>550 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 348 901</b>	<b>87 003 011</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	75 år	75 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 338 241	735 027
Hyror lokaler momspliktiga	88 133	0
Hyror lokaler	45 777	74 521
Bredbandsintäkter	71 448	40 258
Hysesrabatt	-11 447	0
Gästlägenhet	10 000	4 600
Öresutjämning	35	16
	<b>1 542 187</b>	<b>854 422</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Återbäring försäkringsbolag	1 379	0
	Övriga intäkter	0	15 690
		<b>1 379</b>	<b>15 690</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 088	3 705
	Städning enligt beställning	21 229	0
	Hissbesiktning	2 746	1 881
	Gemensamma utrymmen	2 936	0
	Gård	968	0
	Serviceavtal	23 331	9 952
	Förbrukningsmateriel	7 693	340
	Teleport/hissanläggning	1 339	0
		<b>61 330</b>	<b>15 878</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	2 559	660
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 766	0
	Hiss	4 700	0
	Balkonger/altaner	-62	0
		<b>14 963</b>	<b>660</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	54 343	27 847
	Värme	104 574	52 566
	Vatten	29 522	11 218
	Sophämtning/renhållning	77 305	60 598
		<b>265 744</b>	<b>152 229</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 425	11 872
	Bredband	73 471	0
		<b>93 896</b>	<b>11 872</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>33 600</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>469 533</b>	<b>180 639</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	3 126	4 595
	Medlemsinformation	75	0
	Tele- och datakommunikation	5 915	42 278
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	36 927	0
	Föreningskostnader	11 502	4 750
	Styrelseomkostnader	2 153	0
	Fritids- och trivselkostnader	317	193
	Förvaltningsarvode	193 276	110 409
	Administration	2 790	2 737
	Korttidsinventarier	4 573	20 734
	Konsultarvode	6 953	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 650	0
		<b>277 257</b>	<b>186 146</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	52 000	26 000
	Sociala kostnader	16 207	8 060
		<b>68 207</b>	<b>34 060</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	276 862	92 287
	Yttertak K3	103 823	34 608
	Fasader/balkonger K3	46 144	15 381
	Fönster/dörrar och portar K3	57 680	19 227
	Stomkomplettering förening K3	96 902	32 301
	Stomkomplettering medlem K3	179 961	59 987
	Stamledningar VA K3	55 372	18 457
	Värmesystem K3	96 902	32 301
	Luftbehandlingssystem K3	92 287	30 762
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	110 745	36 915
	Hissar K3	39 552	13 184
	Utemiljö allmänt K3	55 372	18 457
		<b>1 211 603</b>	<b>403 868</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	86 001 175	16 785 572
	Nyanskaffningar	0	69 215 603
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>86 001 175</b>	<b>86 001 175</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-403 868	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 211 603	-403 868
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 615 470</b>	<b>-403 868</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>84 385 705</b>	<b>85 597 308</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 785 572	16 785 572
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 843 000	0
	Taxeringsvärde mark	12 317 000	8 400 000
		<b>43 160 000</b>	<b>8 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 200 000	8 400 000
	Lokaler	960 000	0
		<b>43 160 000</b>	<b>8 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	33 600	0
	Skattefordran	390 195	0
	Klientmedel hos SBC	462 555	1 381 633
	Fordringar kreditfakturor	2 956	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 388	0
		<b>1 939 693</b>	<b>1 381 633</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	5 246	4 686
	Tele- och datakommunikation	18 257	19 384
		<b>23 503</b>	<b>24 070</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	71 600	0
	Reservering enligt stadgar	71 600	71 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>143 200</b>	<b>71 600</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	1,250 %	6 312 500	6 312 500	2022-0420
Nordea	1,330 %	6 312 500	6 312 500	2023-04-19
Nordea	1,660 %	5 933 750	6 186 250	2025-04-16
Nordea	0,880 %	6 072 500	6 232 500	2024-04-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 631 250</b>	<b>25 043 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 725 000	-252 500	
		<b>17 906 250</b>	<b>24 791 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 568 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	25 250 000	25 250 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	7 992	4 013
Värme	17 020	20 106
Sophämtning	12 972	6 531
Arvoden	52 000	26 000
Sociala avgifter	16 100	8 060
Ränta	43 723	47 213
Avgifter och hyror	101 397	125 533
	<b>251 204</b>	<b>237 456</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Halmstad den / 2022

Patrik Jönsson  
Ordförande

Johan Rudolfsson  
Ledamot

Louise Tennman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor, HGM Revision Syd AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad

Org.nr 769636-6298

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad 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 2021-12-31 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 uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-06-25 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 revisionsred 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. Risken 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Halmstad 2022-

---

Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)