

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- 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

Jonas Patrik Jönsson	Ordförande
Helen Eriksson	Ledamot
Viljo Rosenqvist	Ledamot

Ann Lisette Arnudd	Suppleant
Jens Magnus Gullberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Liljencrantz	Ordinarie Extern	Revisionsstjänst Syd
--------------------	------------------	----------------------

Valberedning

Rikard Kanmert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-16 med anledning av val av ny suppleant .

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

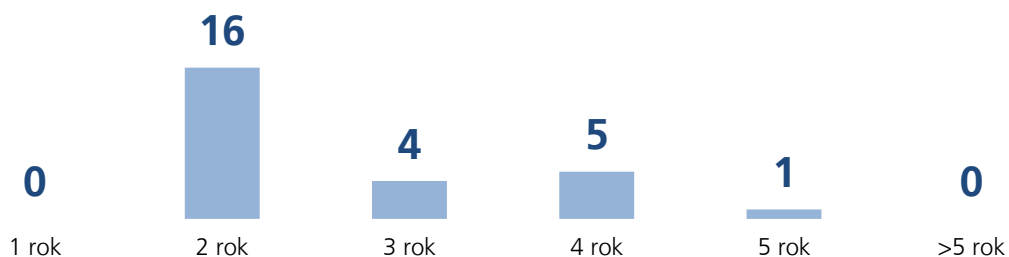
Fastigheten bebyggdes 2019 - 2021 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2088.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 790 m², varav 1 790 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Takterass

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

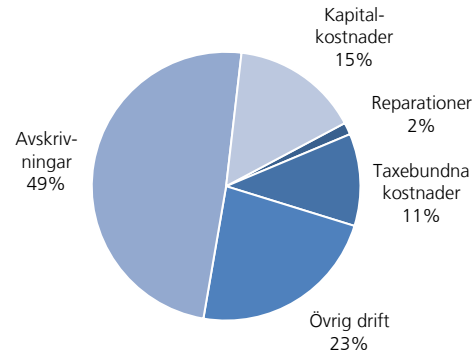
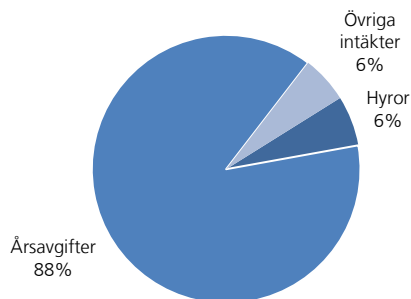
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 512 942	1 381 633
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 515 555	1 543 566
Finansiella intäkter	5 158	388
Ökning av kortfristiga skulder	584 042	565 065
	2 104 756	2 109 019
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	887 051	814 997
Finansiella kostnader	379 774	324 029
Ökning av kortfristiga fordringar	51 989	426 184
Minskning av långfristiga skulder	412 500	412 500
	1 731 314	1 977 710
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 433 408	1 512 942
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-79 534	131 309

*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 1 519 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: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	748	411	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 530	13 760	13 991	14 528
Elkostnad/m ² totalyta	38	30	16	0
Värmekostnad/m ² totalyta	55	58	29	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	16	6	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	212	181	108	9
Soliditet (%)	70	70	71	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-958	-807	-127	-15
Nettoomsättning (tkr)	1 513	1 542	854	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 790 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	55 516 500	0	0	55 516 500
Upplåtelseavgifter	6 287 650	0	0	6 287 650
Fond för yttre underhåll	214 800	71 600	0	143 200
S:a bundet eget kapital	62 018 950	71 600	0	61 947 350
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 164 294	-71 600	-806 675	-286 019
Årets resultat	-957 715	-957 715	806 675	-806 675
S:a ansamlad förlust	-2 122 009	-1 029 315	0	-1 092 694
S:a eget kapital	59 896 942	-957 715	0	60 854 656

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-957 715
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 092 694
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 600
summa balanserat resultat	-2 122 009

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 122 009
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 513 375	1 542 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 180	1 379
Summa rörelseintäkter		1 515 555	1 543 566
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-477 857	-469 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 620	-277 257
Personalkostnader	Not 6	-68 574	-68 207
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 211 603	-1 211 603
Summa rörelsekostnader		-2 098 654	-2 026 600
RÖRELSERESULTAT		-583 099	-483 033
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 158	388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 774	-324 029
Summa finansiella poster		-374 616	-323 641
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-957 715	-806 675
ÅRETS RESULTAT		-957 715	-806 675

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	83 627 078	84 385 705
Summa materiella anläggningstillgångar	83 627 078	84 385 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 627 078	84 385 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	50 696	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 861 199	1 939 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	23 756	23 503
Summa kortfristiga fordringar	1 935 651	1 963 196
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 935 651	1 963 196
SUMMA TILLGÅNGAR	85 562 729	86 348 901

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 804 150	61 804 150
Fond för yttre underhåll	Not 11	214 800	143 200
Summa bundet eget kapital		62 018 950	61 947 350
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 164 294	-286 019
Årets resultat		-957 715	-806 675
Summa ansamlad förlust		-2 122 009	-1 092 694
SUMMA EGET KAPITAL		59 896 942	60 854 656
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 493 750	17 906 250
Summa långfristiga skulder		17 493 750	17 906 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 725 000	6 725 000
Leverantörsskulder		905 587	53 850
Skatteskulder		44 680	67 200
Övriga skulder		122 486	490 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	374 284	251 204
Summa kortfristiga skulder		8 172 037	7 587 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 562 729	86 348 901

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 beläning 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	2022	2021
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
Luftbehandlingssystem	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

	2022	2021
Årsavgifter	1 338 241	1 338 241
Hyror lokaler momspliktiga	91 567	88 133
Hyror lokaler	0	45 777
Bredbandsintäkter	71 448	71 448
Hyresrabatt	0	-11 447
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Gästlägenhet	4 600	10 000
Öresutjämnning	33	35
	1 513 375	1 542 187

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 379
	Övriga intäkter	2 180	0
		2 180	1 379
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	560	1 088
	Städning enligt beställning	1 111	21 229
	Hissbesiktning	0	2 746
	Gemensamma utrymmen	0	2 936
	Gård	288	968
	Serviceavtal	29 960	23 331
	Förbrukningsmateriel	8 635	7 693
	Teleport/hissanläggning	3 006	1 339
	Brandskydd	18 950	0
		62 510	61 330
	Reparationer		
	Lås	0	2 559
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 576	7 766
	Hiss	23 747	4 700
	Balkonger/altaner	0	-62
		35 323	14 963
	Taxebundna kostnader		
	El	67 777	54 343
	Värme	97 662	104 574
	Vatten	37 336	29 522
	Sophämtning/renhållning	71 692	77 305
		274 467	265 744
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 301	20 425
	Bredband	73 176	73 471
		94 477	93 896
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 080	33 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	477 857	469 533

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	3 126
	Medlemsinformation	449	75
	Tele- och datakommunikation	5 090	5 915
	Juridiska åtgärder	10 875	0
	Inkassering avgift/hyra	2 013	0
	Hyresförluster	240	0
	Revisionsarvode extern revisor	35 129	36 927
	Föreningskostnader	446	11 502
	Styrelseomkostnader	4 064	2 153
	Fritids- och trivselkostnader	15 837	317
	Förvaltningsarvode	196 682	193 276
	Administration	16 209	2 790
	Korttidsinventarier	0	4 573
	Konsultarvode	47 405	6 953
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	4 930	9 650
		340 620	277 257
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 000	52 000
	Sociala kostnader	16 574	16 207
		68 574	68 207
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	276 862	276 862
	Yttertak K3	103 823	103 823
	Fasader/balkonger K3	46 144	46 144
	Fönster/dörrar och portar K3	57 680	57 680
	Stomkomplettering förening K3	96 902	96 902
	Stomkomplettering medlem K3	179 961	179 961
	Stamledningar VA K3	55 372	55 372
	Värmesystem K3	96 902	96 902
	Luftbehandlingssystem K3	92 287	92 287
	Fastighetsel inkl. svagström K3	110 745	110 745
	Hissar K3	39 552	39 552
	Utemiljö allmänt K3	55 372	55 372
		1 211 603	1 211 603

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	86 001 175	86 001 175
	Nyanskaffningar	452 975	0
	Utgående anskaffningsvärde	86 454 150	86 001 175
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 615 470	-403 868
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 211 603	-1 211 603
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 827 073	-1 615 470
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 627 078	84 385 705
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 238 547	16 785 572
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 982 000	30 843 000
	Taxeringsvärde mark	9 526 000	12 317 000
		50 508 000	43 160 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 400 000	42 200 000
	Lokaler	1 108 000	960 000
		50 508 000	43 160 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	419 812	33 600
	Skattefordran	0	390 195
	Momsavräkning	7 979	0
	Klientmedel hos SBC	1 118 741	462 555
	Fordringar kreditfakturor	0	2 956
	Räntekonto hos SBC	314 667	1 050 388
		1 861 199	1 939 693
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	5 351	5 246
	Tele- och datakommunikation	18 405	18 257
		23 756	23 503
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	143 200	71 600
	Reservering enligt stadgar	71 600	71 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	214 800	143 200

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,880 %	5 912 500	6 072 500	2024-04-17
Nordea	1,660 %	5 681 250	5 933 750	2025-04-16
Nordea	2,790 %	6 312 500	6 312 500	2027-04-21
Nordea	1,330 %	6 312 500	6 312 500	2023-04-19
Summa skulder till kreditinstitut		24 218 750	24 631 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 725 000	-6 725 000	
		17 493 750	17 906 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 156 250 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 250 000	25 250 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	9 208	7 992
Värme	13 174	17 020
Sophämtning	6 760	12 972
Arvoden	52 000	52 000
Sociala avgifter	16 338	16 100
Ränta	66 720	43 723
Avgifter och hyror	210 084	101 397
	374 284	251 204

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

Halmstad den 28/3 2023

Jonas Patrik Jönsson
Ordförande

 28/3-23

Helen Eriksson
Ledamot

 30/3-23

Viljo Rosenqvist
Ledamot

 30/3-23

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2023



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor
Revisionstjänst Syd

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar 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 2022 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 revisionsssed 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 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 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 2023-03-30


Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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