



Välkommen till årsredovisningen för Brf Piccolo i Halmstad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kilot 3	2019	Halmstad

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2021 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 790 kvm och 1 lokal om 75 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 865 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Patrik Jönsson	Ledamot, Ordförande
Carl Axel Arfvidsson	Ledamot, Sekreterare
Julia Olsson	Ledamot, Kassör
Henrik Kristiansson	Suppleant
Viljo Rosenqvist	Suppleant

Valberedning

Karin Kanmert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Nilsson Auktoriserad revisor Revisionstjänst Falkenberg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Planerade underhåll

- Ny fastighet, inga att nämna.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering samt El- och energileverantör	Halmstads Energi och Miljö AB
Bredband/Internet	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Halland
Finansiering/långgivare	Nordea Hypotek AB
Säkerhetstjänster	Great Security Sverige AB
Service och underhåll av ventilationssystem	Ventilationsservice MK AB & AB Oscar Hanson VVS
Vatten- och avloppsförsörjning	Laholmsbuktens VA AB

Övrig verksamhetsinformation

Piccolo är en bostadsrättsförening i strålande läge. 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 besök finns husets mysiga övernattningslägenhet att hyra.

Styrelsen har under året arbetat med löpande förvaltning av fastigheten, uppföljning av ekonomi, leverantörsavtal samt utveckling av rutiner för föreningens långsiktiga förvaltning. Fokus har legat på stabil ekonomi, god fastighetsförvaltning och långsiktig hållbarhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har månadsavgifterna inte justerats.

Föreningens lån har omförhandlats och amortering har skett enligt plan.

Förändringar i avtal

Under året har inga väsentliga förändringar skett i föreningens leverantörsavtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 744 654	1 742 859	1 515 663	1 513 375
Resultat efter fin. poster	-961 716	-1 088 183	-1 058 097	-957 715
Soliditet (%)	70	70	72	
Yttre fond	830 400	549 400	286 400	214 800
Taxeringsvärde	42 162 000	50 508 000	50 508 000	50 508 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	903	903	825	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	92,0	95,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 296	13 437	13 437	13 530
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 761	12 897	12 897	12 986
Sparande / kvm totalyta, kr	134	66	96	142
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	34	52	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	43	43	51	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	36	21	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	117	113	125	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	2,98	2,26	-
Räntekänslighet (%)	14,72	14,87	16,29	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Trots ett negativt redovisat resultat är föreningens ekonomi stabil. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och föreningen har en god likviditet. Under året har amortering av lån genomförts igen, vilket påverkat kassaflödet negativt men stärker föreningens finansiella ställning långsiktigt. Resultatet påverkas i stor utsträckning av avskrivningar.

Styrelsen arbetar löpande med budgetuppföljning, underhållsplanering och finansiell översyn för att säkerställa föreningens betalningsförmåga och möjligheten att möta framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	55 516 500	-	-	55 516 500
Upplåtelseavgifter	6 287 650	-	-	6 287 650
Fond, yttre underhåll	549 400	-	281 000	830 400
Balanserat resultat	-3 514 706	-1 088 183	-281 000	-4 883 888
Årets resultat	-1 088 183	1 088 183	-961 716	-961 716
Eget kapital	57 750 662	0	-961 710	56 788 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 602 888
Årets resultat	-961 716
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-281 000
Totalt	-5 845 604

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-5 845 604

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 744 655	1 742 859
Övriga rörelseintäkter	3	111 246	14 027
Summa rörelseintäkter		1 855 901	1 756 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-477 432	-464 569
Övriga externa kostnader	8	-280 114	-273 784
Personalkostnader	9	-149 688	-147 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 211 544	-1 211 544
Summa rörelsekostnader		-2 118 778	-2 097 745
RÖRELSERESULTAT		-262 878	-340 860
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 605	15 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-705 443	-762 656
Summa finansiella poster		-698 838	-747 323
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-961 716	-1 088 183
ÅRETS RESULTAT		-961 716	-1 088 183

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	79 992 446	81 203 990
Summa materiella anläggningstillgångar		79 992 446	81 203 990
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 992 446	81 203 990
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 044	70 282
Övriga fordringar	12	1 100 463	1 214 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 838	38 624
Summa kortfristiga fordringar		1 151 345	1 323 835
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 151 345	1 323 835
SUMMA TILLGÅNGAR		81 143 791	82 527 825

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 804 150	61 804 150
Fond för yttre underhåll		830 400	549 400
Summa bundet eget kapital		62 634 550	62 353 550
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 883 888	-3 514 706
Årets resultat		-961 716	-1 088 183
Summa ansamlad förlust		-5 845 604	-4 602 888
SUMMA EGET KAPITAL		56 788 946	57 750 662
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 362 500	12 625 000
Övriga långfristiga skulder		48 750	48 750
Summa långfristiga skulder		11 411 250	12 673 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 437 500	11 427 500
Leverantörsskulder		24 555	34 016
Skatteskulder		20 700	22 160
Övriga kortfristiga skulder		5 506	74 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	455 334	545 251
Summa kortfristiga skulder		12 943 595	12 103 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 143 791	82 527 825

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-262 878	-340 860
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 211 544	1 211 544
	948 666	870 684
Erhållen ränta	6 605	15 333
Erlagd ränta	-713 706	-734 286
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 565	151 731
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 742	-9 120
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-161 555	63 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 752	205 867
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-252 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-252 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-119 748	205 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 201 405	995 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 081 657	1 201 405

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Piccolo i Halmstad är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hissar	2,86 %
Fasader	1,33 %
Byggnad	4,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Dörrar & portar	1,67 %
Ventilation	3,33 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Yttertak	5,00 %
El	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 545 708	1 545 708
Hysesintäkter lokaler, moms	99 036	97 500
Deb. fastighetsskatt, moms	9 624	11 076
Bredband	71 448	71 448
Övriga intäkter, moms	4 800	4 400
Övernattnings-/gästlägenhet	7 250	7 450
Påminnelseavgift	60	120
Pantsättningsavgift	2 352	2 292
Överlåtelseavgift	4 373	2 866
Öres- och kronutjämning	4	-1
Summa	1 744 655	1 742 859

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	111 246	14 027
Summa	111 246	14 027

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 481
Hissbesiktning	6 573	3 443
Brandskydd	1 164	1 859
Gemensamma utrymmen	400	2 043
Serviceavtal	32 924	34 728
Förbrukningsmaterial	1 124	0
Summa	42 184	43 554

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	9 410	4 585
VVS	1 905	0
Värmeanläggning/undercentral	0	2 872
Ventilation	14 644	0
Hissar	11 047	18 579
Skador/klotter/skadegörelse	1 712	0
Summa	38 718	26 036

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	65 884	64 000
Uppvärmning	80 907	79 421
Vatten	71 892	67 446
Sophämtning/renhållning	71 472	77 183
Summa	290 155	288 051

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 727	22 820
Bredband	73 028	73 028
Fastighetsskatt	9 620	11 080
Summa	106 375	106 928

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	366	1 466
Tele- och datakommunikation	5 236	6 059
Juridiska åtgärder	0	1 798
Inkassokostnader	0	1 181
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	11 310	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 062	21 142
Styrelseomkostnader	6 925	1 218
Fritids och trivselkostnader	7 396	0
Föreningskostnader	1 457	9 657
Förvaltningsarvode enl avtal	214 930	213 377
Överlåtelsekostnad	4 100	6 002
Pantsättningskostnad	3 513	3 412
Administration	2 889	1 653
Konsultkostnader	0	6 820
Bostadsrätterna Sverige	4 930	0
Summa	280 114	273 784

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	32 088	33 248
Summa	149 688	147 848

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	670 526	716 268
Kostnadsränta skatter och avgifter	234	64
Övriga finansiella kostnader	34 683	46 324
Summa	705 443	762 656

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 454 150	86 454 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 454 150	86 454 150
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 250 161	-4 038 617
Årets avskrivning	-1 211 544	-1 211 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 461 705	-5 250 161
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 992 446	81 203 990
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 238 547</i>	<i>17 238 547</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 845 000	40 982 000
Taxeringsvärde mark	5 317 000	9 526 000
Summa	42 162 000	50 508 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 609	6 327
Momsavräkning	7 197	7 197
Transaktionskonto	197 504	186 841
Borgo räntekonto	884 153	1 014 564
Summa	1 100 463	1 214 929

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 609	14 568
Förutbet försäkr premier	5 972	5 799
Förutbet kabel-TV	6 006	0
Förutbet bredband	12 251	18 257
Summa	41 838	38 624

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-04-21	2,79 %	6 312 500	6 312 500
Nordea	2028-04-19	2,84 %	5 302 500	5 555 000
Nordea	2026-04-20	2,62 %	6 312 500	6 312 500
Nordea	2026-04-17	2,37 %	5 872 500	5 872 500
Summa			23 800 000	24 052 500
Varav kortfristig del			12 437 500	11 427 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 537 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	313	343
Uppl kostn el	5 278	6 049
Uppl kostnad Värme	11 704	11 543
Uppl kostn räntor	129 065	137 328
Uppl kostn vatten	0	3 863
Uppl kostnad Sophämtning	6 266	5 949
Uppl kostnad arvoden	117 600	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbet hyror/avgifter	148 158	229 569
Summa	455 334	545 251

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 250 000	25 250 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har beslut om en avgiftshöjning om 3 % fattats, vilken träder i kraft från och med den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Halmstad

Jonas Patrik Jönsson
Ledamot, Ordförande

Carl Axel Arfvidsson
Ledamot, Sekreterare

Julia Olsson
Ledamot, Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisionstjänst Falkenberg AB
Andreas Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 17:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 14:41

DOCUMENT ID:

HJL6ZXT05Zx

ENVELOPE ID:

B1p-QTR9Zx-HJL6ZXT05Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Piccolo i Halmstad, 769636-6298 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

a6915c137e06a5e8de85db673e2582f91d983795cf0db15fe2a92ea56c394d373b5a5a134c7ff6a260640192dfa39c1711a785bd907eaf3332a30ae4967c3605

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JULIA OLSSON julia.olsson2002@icloud.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 14:47 23.03.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.161.70
2. CARL AXEL ARFVIDSSON axel.arfvidsson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 21:13 23.03.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.141
3. Jonas Patrik Jönsson pat.jonsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 16:15 26.03.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.62.45
4. ANDREAS NILSSON andreas.nilsson@rtj.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 17:13 26.03.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.43.149

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad

Org.nr 769636-6298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Piccolo i Halmstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Revisionstjänst Falkenberg AB

Andreas Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 17:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 14:41

DOCUMENT ID:

rJ6-XaAcWe

ENVELOPE ID:

B1gpZm6R9Wg-rJ6-XaAcWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Piccolo i Ha
lmstad 250101-251231.pdf

4 pages

SHA-512:

6939940567d6f65988ce48677e7e46feb06dc76c525544
a894c8d52436526adb31b26364e6d1003d5174ea6bc5f
9ea81b55123f93d15148b6737298de22ee061

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS NILSSON	 Signed	26.03.2026 17:14	eID	Swedish BankID
andreas.nilsson@rtj.se	Authenticated	26.03.2026 17:14	Low	IP: 20.240.43.149

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed