



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

# BRF Fika.



## Årsredovisning 2023

BRF FIKA MALMÖ

769634-0749

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fika Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>



## 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.

### Kassa ödesanalys

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-10 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Kryssmasten 4	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 104 bostadsrätter om totalt 6 527 kvm och 2 lokaler om 97 kvm. Byggnadens totalyta är 7 553 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Patrik Grahed	Ordförande
Kirk Scott	Styrelsesuppleant
Dusica Novakov	Styrelseledamot
Martin Jonsson	Styrelseledamot
Admira Mesic	Styrelseledamot
Johan Kristensson	Styrelseledamot
Nikolaos Papavramidis	Styrelseledamot

### Valberedning

Jenny Hadorn

Eva Lundström 



## Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Magnus Haak    Revisor    Cederblads Revisionsbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Solceller - installation
  - IMD Vatten - individuell mätning och debitering av vatten
  - 5-års besiktning - garantibesiktning av fastigheten
  - Miljöbelysning - garage - byte till LED-lampor
- 2022** ● Cykelrensning - bortplockning av cyklar från cykelställ runt fastigheten och i garaget
  - CCTV - garage och vissa gemensamma utrymmen
- 2021** ● 2-års besiktning - garantibesiktning av fastigheten
  - Miljörum - målning av golv och väggar, tidlös installerades
  - Utemiljö - kantsten och häck samt komplettering av växter
  - Garage - insynsskydd farthinder och taggläsare installerades
- 2020** ● Gemensam El - installation
  - Laddplatser - 11 laddplatser installerades i garaget
- 2019** ● Övernattningslägenheten - inredning och färdigställande
  - Miljörum - målning av golv
  - Garageport - installation av öppningsmekanism
  - Garageplatser - uppmålning av MC-platser
  - Brandskydd - brandsläckare i garaget och trapphus
  - Brytskydd - installation av brytskydd på källardörrar

## Planerade underhåll

- 2024** ● Inngården - byta ut vissa buskar och anlägga en gräsmatta
  - Hissar - uppdatering av styrenhet och installation av LCD-skärmar

## Avtal med leverantörer

Teknik- och ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel    SBC 

## Medlem i samfällighet

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning gällande garage tillsammans med fastigheten Malmö Kryssmasten 6 (Föreningens andel är 70%) och i en gemensamhetsanläggning avseende entrégata med fastigheterna Malmö Kryssmasten 6, Malmö Kryssmasten 7 och Malmö Kryssmasten 8 (Föreningens andel är 38%).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

### Övriga uppgifter


Efter antagen budget för 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 6% från 2024-01-01 för att möta de ökade drift- och räntekostnaderna.

Föreningen har omförhandlat följande lån:

21 502 700 kr med 3 års bindningstid och 3,321% ränta. Amortering på 500 000 kr/år.

11 000 000 kr med 1 års rörlig ränta. För närvarande 4,555%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 144 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 10 överlåtelser. 

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 998 679	6 004 269	5 825 565	5 601 353
Resultat efter fin. poster	-439 164	-346	-17 664	167 758
Soliditet (%)	73	73	73	72
Yttre fond	3 048 656	2 302 656	1 556 656	864 656
Taxeringsvärde	215 804 000	215 804 000	187 955 000	187 955 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	770	769	734	708
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	82,5	82,1	82,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 616	13 829	14 082	14 442
Skuldsättning per kvm	11 766	11 950	12 169	12 480
Sparande per kvm	210	263	268	287
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	108	70	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	55	57	48
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	34	34	36
Energikostnad per kvm	173	197	161	115
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,68	1,19	1,12	1,32
Räntekänslighet	17,67	17,96	19,19	20,39

**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 el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat och en stor anledning till detta är de höga avskrivningskostnaderna som nya fastigheter har.

Avskrivningskostnaderna påverkar inte föreningens likviditet och därmed är deras möjligheter att finansiera sina ekonomiska åtagande fortsatt väldigt goda.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	251 800 000	-	-	251 800 000
Fond, yttre underhåll	2 302 656	-	746 000	3 048 656
Balanserat resultat	-2 810 825	-346	-746 000	-3 557 171
Årets resultat	-346	346	-439 164	-439 164
<b>Eget kapital</b>	<b>251 291 485</b>	<b>0</b>	<b>-439 164</b>	<b>250 852 321</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 811 171
Årets avsättning till yttre fond	-746 000
Årets resultat	-439 164
<b>Totalt</b>	<b>-3 996 335</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	-3 996 335
	<b>-3 996 335</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 998 679	6 004 269
Övriga rörelseintäkter	3	293 050	39 334
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 291 729</b>	<b>6 043 602</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 708 054	-2 559 765
Övriga externa kostnader	8	-259 392	-189 429
Personalkostnader	9	-269 386	-235 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 024 332	-1 986 072
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 261 164</b>	<b>-4 970 650</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 030 565</b>	<b>1 072 953</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 984	9 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 503 713	-1 082 938
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 469 729</b>	<b>-1 073 299</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-439 164</b>	<b>-346</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-439 164</b>	<b>-346</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	338 911 214	339 986 359
Pågående projekt	12	75 300	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>338 986 514</b>	<b>339 986 359</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>338 986 514</b>	<b>339 986 359</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	77 905
Övriga fordringar	13	325 542	6 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	246 898	277 603
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>572 440</b>	<b>362 377</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 893 779	2 717 668
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 893 779</b>	<b>2 717 668</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 466 219</b>	<b>3 080 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>341 452 733</b>	<b>343 066 404</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		251 800 000	251 800 000
Fond för yttre underhåll		3 048 656	2 302 656
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>254 848 656</b>	<b>254 102 656</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 557 171	-2 810 825
Årets resultat		-439 164	-346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 996 335</b>	<b>-2 811 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>250 852 321</b>	<b>251 291 485</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	55 442 900	66 983 100
Övriga långfristiga skulder	16	20 000	20 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 462 900</b>	<b>67 003 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		33 427 700	23 277 700
Leverantörsskulder		633 982	521 082
Skatteskulder		7 344	7 717
Övriga kortfristiga skulder		0	24 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 068 486	940 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 137 512</b>	<b>24 771 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>341 452 733</b>	<b>343 066 404</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 030 565	1 072 953
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 024 332	1 986 072
	<b>3 054 897</b>	<b>3 059 025</b>
Erhållen ränta	33 984	9 639
Erlagd ränta	-1 357 495	-1 080 349
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 731 386</b>	<b>1 988 315</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-210 063	560 480
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 475	77 913
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 590 798</b>	<b>2 626 708</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 024 487	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 024 487</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 390 200	-1 650 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 390 200</b>	<b>-1 650 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-823 889</b>	<b>976 708</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 717 668</b>	<b>1 740 960</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 893 779</b>	<b>2 717 668</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen. 

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fika Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kallvatten, varmvatten, uppvärmning och förråd ut över de vanliga förvaltningskostnader.

### 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:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	6,67 - 20 %

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 för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och stadgar. Avsättning och ianspråktagande från fond till yttre underhåll beslutas av styrelsen.

### 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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	4 517 844	4 343 844
Hysesintäkter, lokaler	186 912	171 143
Hysesintäkter, p-platser	724 101	760 897
Kabel-TV/Bredband	224 640	224 640
El	285 818	455 925
Övriga intäkter	59 364	47 820
<b>Summa</b>	<b>5 998 679</b>	<b>6 004 269</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Laddningstjänst Virta	19 384	11 937
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Elprisstöd	250 682	0
Övriga intäkter	12 260	24 882
Övriga rörelseintäkter	10 725	2 518
<b>Summa</b>	<b>293 050</b>	<b>39 334</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	97 648	101 462
Fastskötsel/städ tjänster	94 750	89 508
Besiktning och service	246 080	199 325
Trädgårdsarbete	92 458	77 082
Övrigt	-55	1 558
Snöskottning	14 834	19 630
<b>Summa</b>	<b>545 716</b>	<b>488 565</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	0	955
Underhåll	0	-28
Bostäder VVS	0	575
Trapphus/port/entr	13 879	0
Soprum/miljöanläggning	506	3 021
Dörrar och lås/porttele	37 283	9 464
Övernattn./gästlägenhet	0	479
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 073
Ventilation	562	8 250
El	352	0
Hissar	23 421	24 234
Fönster	13 201	0
Gård/markytor	33 027	0
Garage och p-platser	194 782	10 280
<b>Summa</b>	<b>317 012</b>	<b>62 303</b>

<b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	511 433	812 691
Uppvärmning	479 288	416 152
Vatten	317 144	257 470
Sophämtning	125 612	127 436
<b>Summa</b>	<b>1 433 477</b>	<b>1 613 749</b>

<b>NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	86 080	83 272
Bredband/Kabeltv	237 729	223 835
Fastighetsskatt	88 040	88 040
<b>Summa</b>	<b>411 849</b>	<b>395 147</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	16 738	1 019
Programvaror	10 460	5 367
Övriga förvaltningskostnader	43 905	33 592
Juridiska kostnader	0	2 643
Revisionsarvoden	22 594	22 389
Ekonomisk förvaltning	126 508	124 419
Konsultkostnader	39 188	0
<b>Summa</b>	<b>259 392</b>	<b>189 429</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	205 750	177 590
Övriga arvoden	0	1 998
Övriga personalkostnader	50	0
Sociala avgifter	63 586	55 796
<b>Summa</b>	<b>269 386</b>	<b>235 384</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 503 713	1 082 938
<b>Summa</b>	<b>1 503 713</b>	<b>1 082 938</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	348 620 749	348 620 749
Årets inköp	949 187	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>349 569 936</b>	<b>348 620 749</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 634 390	-6 648 318
Årets avskrivning	-2 024 332	-1 986 072
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 658 722</b>	<b>-8 634 390</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>338 911 214</b>	<b>339 986 359</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>112 556 448</i>	<i>112 556 448</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	161 200 000	161 200 000
Taxeringsvärde mark	54 604 000	54 604 000
<b>Summa</b>	<b>215 804 000</b>	<b>215 804 000</b>

**NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Projekt IMD Vattenmätning	75 300	0
<b>Summa</b>	<b>75 300</b>	<b>0</b>



**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 333	6 869
Skattefordringar	259 605	0
Övriga fordringar	43 605	0
<b>Summa</b>	<b>325 542</b>	<b>6 869</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 428	159 227
Försäkringspremier	90 470	86 080
Förvaltning	0	32 296
<b>Summa</b>	<b>246 898</b>	<b>277 603</b>

**NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-01-28	1,00 %	23 127 700	23 377 700
SEB	2023-01-28	1,58 %		22 127 700
SEB	2024-01-28	1,77 %	21 627 700	22 127 700
Stadshypotek	2025-01-30	0,45 %	22 227 700	22 627 700
Stadshypotek	2024-01-29	4,48 %	11 000 000	
Stadshypotek	2027-01-30	3,38 %	10 887 500	
<b>Summa</b>			<b>88 870 600</b>	<b>90 260 800</b>
Varav kortfristig del			33 427 700	23 277 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 370 600 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 16, DEPOSITIONER**

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	20 000	20 000

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 102	5 324
El	52 092	122 778
Uppvärmning	65 170	58 961
Utgiftsräntor	175 749	29 531
Vatten	27 035	0
Sociala avgifter	61 505	55 798
Förutbetalda avgifter/hyror	451 084	472 174
Styrelsearvoden	195 750	177 590
Beräknat revisionsarvode	21 000	18 500
<b>Summa</b>	<b>1 068 486</b>	<b>940 656</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	96 510 800	96 510 800

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny ekonomisk förvaltning - SBC. Minskat bytesintervallen för entrémattor för att kunna halvera årskostnaden. Anläggning av gräsmatta för att minska kostnaden för trädgårdsskötseln.

Sedan april 2024 har föreningen tack vare energioptimeringar och investeringar förbättrat sin Energiklass från C till B. Detta innebär bland annat att föreningen och föreningens medlemmar kan få miljörabatt på sina lån hos vissa kreditgivare.

# Underskrifter

Malmö 2024-05-06

Ort och datum



Patrik Grahed  
Ordförande



Dusica Novakov  
Styrelseledamot



Johan Kristensson  
Styrelseledamot



Nikolaos Papavramidis  
Styrelseledamot



Admira Mesic  
Styrelseledamot



Martin Jonsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-09



Cederblads Revisionsbyrå AB  
Magnus Haak  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fika Malmö, org.nr. 769634-0749

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fika Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

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 31 december 2023 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.

#### *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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.


#### *Revisorns ansvar*

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, avsiktliga 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 Fika Malmö för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### *Revisorers 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.

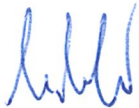
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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.

Malmö den 9/5 2024

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR