



ÅRSREDOVISNING 2020

BRF Fika Malmö, 769634-0749

BRF Fika.

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@brffika.se

BRF Fika.

Föreningens ekonomiska förvaltare
brf@bonea.se



BRF Fika.

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fika Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades den 19 januari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 28 februari 2017. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades den 15 maj 2018 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2020.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Malmö Kryssmasten 4, Malmö kommun. Föreningens gatuadresser är Lilla Varvsgatan 19A-B, 21A-C, Mastgränd 19-23, 211 76 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen är registrerad för moms.

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Patrik Grahed	Ordförande	2022
Johan Kristensson	Ledamot	2021
Martin Jonsson	Ledamot	2022
Admira Mesic	Ledamot	2021
Dusica Novakov	Ledamot	2022
Nikolaos Papavramidis	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Peter Sundman	Sammankallande	2022
Tova Gantoft		2021

BRF Fika.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC har svarat för den tekniska förvaltningen och felanmälan.

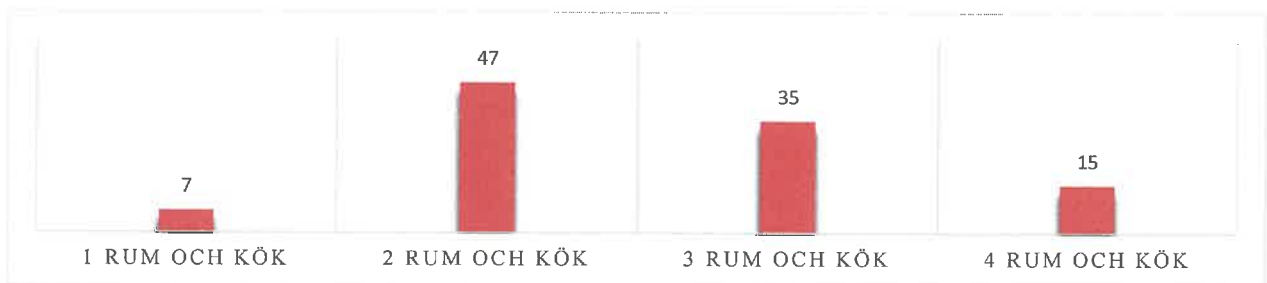
Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Kryssmasten 4 med en tomtareal om 2 363 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 104 lägenheter och två lokaler. Den totala boytan uppgår till 6 527 kvm och lokalytan 126 kvm, varav 97 kvm för uthyrning och 29 kvm i gemensamhetslokal. Gemensamhetslokalen är fullt utrustad som övernattningslägenhet, och kan bokas av medlemmar. Till fastigheten hör även 72 garageplatser varav 11 stycken el-laddplatser.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning gällande garage tillsammans med fastigheten Malmö Kryssmasten 6 och i en gemensamhetsanläggning avseende entrégata med fastigheterna Malmö Kryssmasten 6, Malmö Kryssmasten 7 och Malmö Kryssmasten 8.

Lägenhetsfördelning



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-19. 24 lägenheter var representerade varav 17 stycken via poströstning.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen investerat i gemensam el med individuell mätning och debitering (IMD). Detta har inneburit lägre driftkostnad både för föreningen och dess medlemmar.

Föreningen har installerat 11 stycken nya el-laddplatser i garaget, som föreningens medlemmar kan hyra. 

BRF Fika.

Underhåll och underhållsplan

En underhållsplan för föreningen har upprättats under 2020. Det finns inga större planerade underhåll av fastigheten eftersom den är nybyggd. Styrelsen arbetar aktivt med att tillgodose medlemmarnas önskemål, trivsel och hållbarhet i den mån det går att utföra.


Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Uthyrningslägenhet	2019	Inredning och färdigställande.
Miljörum	2019	Målning av golv.
Garageport	2019	Installation av öppningsmekanism.
Garageplatser	2019	Uppmålning av MC-platser.
Brytskydd	2019	Installation av brytskydd på källardörrar
Brandskydd	2019	Brandsläckare i garage och trapphus
Gemensam el (IMD)	2020	Installation
El-laddplatser	2020	Installation
2-årsbesiktning	2020	Garantibesiktning av fastigheten.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Solceller	2021	Styrelsen utredde under 2020 möjlighet till installation samt lönsamheten av solceller på fastigheten. Det kommer att tas upp på stämman 2021.
OVK	2021	Kontroll av ventilation och rensning av ventilationssystem.
Utemiljö	2021	Kantsten och nya växter runt fastigheten. 

BRF Fika.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 140 (139) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 12 (19) st. överlåtelse varav 1 genom arv/gåva.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens ekonomi


Föreningen gör ett mycket bra ekonomiskt år och har ett starkt kassaflöde. Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt med att föreningens ekonomi ska vara hållbar och ser regelbundet över föreningens kostnader. Ikano har tecknat merparten av avtalen som föreningen har fått ta över och dessa försöker styrelsen omförhandla till bättre villkor, efterhand som de förfaller. Styrelsen ser också över vilka investeringar som föreningen kan göra med nuvarande kassabehållning för att trygga föreningens ekonomiska status även för framtiden.

Skatter och avgifter

Byggnaderna har fått värdeår 2018. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år efter värdeåret (2019-2033). Från och med år 16 utgår full kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår för föreningens lokaler och garage.

Årsavgifter

Årsavgiften är 666 kr/kvm BOA per år. Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Efter antagen budget för verksamhetsåret 2021 beslutades det att avgifterna förblir oförändrade tills vidare. 

BRF Fika.

Flerårsöversikt		10 månader verksamhet		
Belopp i tusentals kronor.	2020	2019	2018	2017
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	666	666	0	0
Nettoomsättning	5 601	4 798	0	0
Årets resultat	168	- 658	0	0
Totalt eget kapital	251 309	251 142	245 450	5 020
Balansomslutning	346 959	349 689	349 501	5 020
Soliditet, %	72%	72%	70%	100%
Bokfört värde, byggnader och mark	343 873	345 504	344 413	0
Taxeringsvärde, byggnader och mark	187 955	187 955	79 101	0
Taxeringsvärde, byggnader	127 200	127 200	34 707	0
Låneskuld	94 261	95 511	103 675	0
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	14 442	14 633	15 884	0
Belåningsgrad	50%	51%	131%	0%
Amortering under året	1 250	1 000	0	0
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,46%	1,44%	0,00%	0,00%
Likvida medel	2 442	3 184	4 778	5 019
Likviditet, %	75%	89%	100%	100%
Kassaflöde, kr/kvm	327	309	0	0
Avsättning yttre fond, kr/kvm	113	30	0	0

Boyta: 6 527 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 97 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta) 

BRF Fika.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	251 800 000	163 175	-163 175	-658 263
Disp. enligt stämmobeslut			-658 263	658 263
Avsättning till fond för yttre underhåll		746 000	-746 000	
Ianspråktagande från fond		-44 519	44 519	
Årets resultat				167 758
Belopp vid årets utgång	251 800 000	864 656	-1 522 919	167 758

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-821 438
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-746 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	44 519
Årets resultat	167 758
Summa, till stämmans förfogande	-1 355 161

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	-1 355 161
Summa	-1 355 161

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

BRF Fika.

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
	Not	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 601 353	4 797 913
Övriga rörelseintäkter	3	9 300	0
Summa rörelseintäkter		5 610 653	4 797 913
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 943 644	-1 412 898
Övriga externa kostnader	5	-113 960	-28 044
Personalkostnader och arvoden	6	-177 575	-154 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 956 613	-2 706 752
Summa rörelsekostnader		-4 191 792	-4 302 407
Rörelseresultat		1 418 861	495 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 550	1 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 255 653	-1 154 830
Summa finansiella poster		-1 251 103	-1 153 769
Resultat efter finansiella poster		167 758	-658 263
Resultat före skatt		167 758	-658 263
Årets resultat		167 758	-658 263

BRF Fika.

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	343 872 934	345 504 047
Pågående byggnation	9	225 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar		344 098 134	345 504 047
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	0	371 708
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	371 708
Summa anläggningstillgångar		344 098 134	345 875 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		56 208	37 315
Övriga fordringar		111 250	469 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	251 692	122 591
Summa kortfristiga fordringar		419 150	629 078
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 441 600	3 184 149
Summa kassa och bank		2 441 600	3 184 149
Summa omsättningstillgångar		2 860 750	3 813 227
SUMMA TILLGÅNGAR		346 958 884	349 688 982

BRF Fika.

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 800 000	251 800 000
Fond för yttre underhåll		864 656	163 175
Summa bundet eget kapital		252 664 656	251 963 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 522 919	-163 175
Årets resultat		167 758	-658 263
Summa fritt eget kapital		-1 355 161	-821 438
Summa eget kapital		251 309 495	251 141 737
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	68 883 100	70 383 100
Summa långfristiga skulder		68 883 100	70 383 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	25 377 700	25 127 700
Leverantörsskulder		647 634	1 495 466
Skatteskulder		6 631	79 550
Övriga skulder		30 614	782 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	703 710	679 063
Summa kortfristiga skulder		26 766 289	28 164 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		346 958 884	349 688 982

BRF Fika.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

I bokslut 2020-12-31 har styrelsen beslutat om övergång till redovisning enligt regelverk K2. I regelverk K2 redovisas avskrivningarna enligt byggnadens levnadstid enligt uppgift i ekonomisk plan. I jämförelse med föregående bokslutsår, med regelverk K3 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), förändras avskrivningarna.

För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är bokslut 2019-12-31 med kopplade noter anpassade till regelverk enligt K2.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	0,83 % (120 år)
Värdehöjande åtgärder	6,67 %

Fond för yttre underhåll

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

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften för räkenskapsåret 2020 var 1 429 kronor per lägenhet. Föreningen har värdeår 2018 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift åren 2019-2033.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

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

BRF Fika.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	4 343 992	3 620 068
Hysesintäkter, lokaler	151 572	142 792
Hysesrabatter, lokaler	-9 300	0
Hysesintäkter, garage	773 280	644 400
Fastighetsskatt, lokaler	12 353	14 837
El bostadsrätter	54 765	0
Övernattningslägenhet	24 810	14 750
Bredband	224 952	187 461
Överlåtelse- och panthantering	20 266	51 069
Andrahandsupplåtelseavgift	1 380	12 775
Övriga intäkter	3 283	109 761
Summa	5 601 353	4 797 913

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesrabatter erhållna	9 300	0
Summa	9 300	0

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

Summering per grupp	2020	2019
Driftskostnader; se spec. nedan	1 767 656	1 309 612
Löpande underhåll, se spec. nedan	131 469	103 286
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	44 519	0
Summa	1 943 644	1 412 898

BRF Fika.

Specifikation driftskostnader

El	233 301	139 762
Uppvärmning	365 350	261 833
Vatten & avlopp	274 166	153 458
Avfallshantering	100 103	67 138
Snörenhållning och halkbekämpning	4 817	3 325
Serviceavtal	0	9 760
Brandskydd	4 366	7 871
Fastighetsförsäkring	68 999	26 085
Com Hem, Bredband, DigitalTV, Telefoni	223 559	176 802
Fastighetsskötsel	96 013	72 146
Lokalvård	134 471	92 009
Porttelefon	5 874	5 202
Fastighetsskatt, garage och lokaler	79 550	66 292
Förbrukningsinventarier	2 250	21 326
Förbrukningsinventarier gästlägenhet	3 937	34 468
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	1 693	8 273
Ekonomisk förvaltning	130 408	100 643
Kostnad överlåtelse- och panthantering	18 089	49 972
Administrativa kostnader	20 710	13 247
Summa	1 767 656	1 309 612

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Material	6 801	0
Bostäder	3 102	25 846
Gemensamma utrymmen	875	24 687
Installationer VA/sanitet	3 269	5 437
Installationer hissar	59 213	39 222
Installationer el	7 213	0
Installationer larm/bevakning	2 832	265
Fastighet utvändigt	30 955	1 638
Garage	8 317	6 191
Reparation p.g.a. skadegörelse, t ex klottersanering	8 892	0
Summa	131 469	103 286

Specifikation periodiskt underhåll

Brytskydd	44 519	0
Summa	44 519	0

BRF Fika.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode	12 000	15 469
Extern revisor	25 552	12 575
Underhållsplan	52 346	0
Juridiska åtgärder	24 062	0
Summa	113 960	28 044

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	133 600	114 283
Valberedning	1 998	999
Sociala avgifter	41 977	39 431
Summa	177 575	154 713

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan*	1 954 805	2 706 752
Avskrivning värdehöjande åtgärder	1 808	0
Summa	1 956 613	2 706 752

*Under 2020 har föreningen bytt redovisningsprincip från K3 till K2 vilket påverkar avskrivningen, se mer under Not 1, Redovisningsprinciper.

BRF Fika.

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	235 654 351	231 856 320
Årets anskaffning byggnader	0	3 798 031
Mätutrustning gemensam el	325 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 979 851	235 654 351
Ingående avskrivningar	-2 706 752	0
Årets avskrivningar	-1 956 613	-2 706 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 663 365	-2 706 752
Utgående redovisat värde	231 316 486	232 947 599
Bokfört värde byggnader	231 316 486	232 947 599
Bokfört värde mark	112 556 448	112 556 448
Summa bokfört värde byggnader och mark	343 872 934	345 504 047
Taxeringsvärden byggnader	127 200 000	127 200 000
Taxeringsvärden mark	60 755 000	60 755 000
Summa taxeringsvärde	187 955 000	187 955 000

Fastighetsbeteckning: Malmö Kryssmasten 4. Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2018. Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 9 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Laddstolpar	225 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 200	0
Utgående redovisat värde	225 200	0

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	371 708	0
Försäljningar/utrangeringar	-371 708	0
Omklassificeringar	0	371 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	371 708
Utgående redovisat värde	0	371 708

Avser andel i det tidigare helägda bolaget Kryssmasten 4 AB. Bolaget har under året likviderats och pengarna har betalats ut till föreningen.

BRF Fika.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	78 831	36 519
Förutbetald kostnad Com Hem	56 432	56 439
Förutbetald kostnad hiss	0	15 900
Övriga förutbetalda kostnader	7 091	13 733
Upplupna intäkter garantier Ikano	54 616	0
Upplupen intäkt el	54 722	0
Summa	251 692	122 591

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	96 510 800	96 510 800
Summa	96 510 800	96 510 800

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,27%	2021-01-28	24 127 700	1 200 000
SEB	0,64%	2022-01-28	23 877 700	250 000
SEB	1,58%	2023-01-28	23 127 700	500 000
SEB	1,77%	2024-01-28	23 127 700	500 000
Summa			94 260 800	2 450 000

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 68 883 100 (70 383 100) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 25 377 700 (25 127 700) kronor. På balansdagen utgör 2 450 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 250 000 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag 2021-01-28 har flyttats till Handelsbanken och omsatts till ny ränta 0,45 % med slutbetalningsdag 2025-01-30.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 86 010 800 (89 260 800) kronor.

BRF Fika.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	133 600	93 000
Upplupen kostnad valberedning	1 998	0
Upplupna sociala avgifter	41 977	28 906
Upplupen räntekostnad	11 525	17 264
Förutbetalda hyror och avgifter	498 985	524 893
Upplupen kostnad extern revision	15 625	15 000
Summa	703 710	679 063

Malmö 2021- 04-20



Patrik Grahed
Ordförande



Dusica Novakov



Johan Kristensson



Martin Jonsson



Admira Mesic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-23

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor, FAR

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 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisions sed 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. Risker 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 år räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31 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 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 revisions sed 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 23/4 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR