

# BRF Fika.



## Årsredovisning 2021

BRF FIKA MALMÖ

769634-0749

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FIKA MALMÖ

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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



## 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.

### KASSAFLÖDEANALYS

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 utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2017-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2018-05-15 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-10.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Kryssmasten 4. Föreningens gatuadresser är Lilla Varvsgatan 19A-B, 21A-C, Mastgränd 19-23, 211 76 Malmö.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.


### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Patrik Grahed	Ordförande	2022
Admira Mesic	Styrelseledamot	2023
Dusica Novakov	Styrelseledamot	2022
Johan Kristensson	Styrelseledamot	2023
Martin Jonsson	Styrelseledamot	2022
Nikolaos Papavramidis	Suppleant	2022

### VALBEREDNING

Tova Gantoft och Peter Sundman - sammankallande.

### FIRMATECKNING

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

## REVISORER

Cederblads Revisionsbyrå AB      Auktoriserad revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## FÖRVALTNING

Nabo 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. 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. Till fastigheten hör även 72 garageplatser.

Gemensamhetslokalen är fullt utrustad som övernattningslägenhet, och kan bokas av medlemmar.

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

7 st 1 rum och kök

47 st 2 rum och kök

35 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum via poströstning 2021-05-05. 29 medlemmar var närvarande via poströst och 29 lägenheter representerades.

### FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

På grund av Covid-19 har inga aktiviteter ägt rum.

## UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN


Underhållsplan upprättades 2020 och är giltig fram till 2069 med återkommande revideringar. 

## UTFÖRT UNDERHÅLL

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	2020	Installation.
Laddplatser	2020	11 laddplatser installerades i garaget.
2-årsbesiktning	2021	Garantibesiktning av fastigheten
Miljörum	2021	Målning av golv och väggar, tidslås installerades.
Utemiljö	2021	Kantsten och häck samt komplettering av växter.
Garage	2021	Insynsskydd, farthinder och taggläsare installerades.

## FRAMTIDA UNDERHÅLL

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

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Solceller	2022	Installeras under året.
CCTV	2022	Garage och vissa gemensamma utrymmen.
5-årsbesiktning	2023	Garantibesiktning av fastigheten 

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 140 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 825 565	5 601 353	4 797 912	0
Resultat efter fin. poster	-17 664	167 758	-658 263	0
Soliditet, %	73	72	72	70
Yttre fond	1 556 656	864 656	163 175	0
Taxeringsvärde	187 955 000	187 955 000	187 955 000	79 101 000
Bostadsyta, kvm	6 527	6 527	6 527	6 527
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	666	666	555	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 082	14 442	14 633	15 884
Belåningsgrad, %	26,88	27,41	27,64	30,10

\* Föreningens verksamhet startades 2019-03-01

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	251 800 000	-	-	251 800 000
Fond, yttre underhåll	864 656	-	692 000	1 556 656
Balanserat resultat	-1 522 919	167 758	-692 000	-2 047 161
Årets resultat	167 758	-167 758	-17 664	-17 664
<b>Eget kapital</b>	<b>251 309 495</b>	<b>0</b>	<b>-17 664</b>	<b>251 291 831</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 355 161
Årets avsättning till yttre fond	-746 000
anspråkstagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	54 000
Årets resultat	-17 664
<b>Totalt</b>	<b>-2 064 825</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överföres	-2 064 825
Årets resultat	<b>-2 064 825</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

123



## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	5 825 565	5 597 991
Övriga rörelseintäkter		9 928	12 662
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 835 493</b>	<b>5 610 653</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 420 342	-1 760 683
Övriga externa kostnader	7	-231 365	-296 921
Personalkostnader	8	-179 256	-177 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 984 953	-1 956 613
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 815 916</b>	<b>-4 191 792</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 019 577</b>	<b>1 418 861</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 766	4 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 041 006	-1 255 653
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 037 240</b>	<b>-1 251 103</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-17 664</b>	<b>167 758</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-17 664</b>	<b>167 758</b>

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	341 972 431	343 872 934
Pågående projekt	11	0	225 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>341 972 431</b>	<b>344 098 134</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>341 972 432</b>	<b>344 098 134</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		92 396	56 208
Övriga fordringar	13	615 924	111 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	214 537	251 692
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>922 857</b>	<b>419 149</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 740 960	2 441 600
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 740 960</b>	<b>2 441 600</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 663 817</b>	<b>2 860 749</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>344 636 248</b>	<b>346 958 883</b>

## Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		251 800 000	251 800 000
Fond för yttre underhåll		1 556 656	864 656
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>253 356 656</b>	<b>252 664 656</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 047 161	-1 522 919
Årets resultat		-17 664	167 758
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 064 825</b>	<b>-1 355 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>251 291 831</b>	<b>251 309 495</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	66 883 100	68 883 100
Övriga långfristiga skulder	16	20 000	20 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 903 100</b>	<b>68 903 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		25 027 700	25 377 700
Leverantörsskulder		552 087	647 634
Skatteskulder		6 633	6 631
Övriga kortfristiga skulder		4 079	12 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	850 818	701 923
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 441 317</b>	<b>26 746 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>344 636 248</b>	<b>346 958 883</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 441 600</b>	<b>3 184 149</b>
Resultat efter finansiella poster	-17 664	167 758
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 984 953	1 956 613
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 967 289</b>	<b>2 124 371</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-503 707	209 928
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 028	-1 647 856
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 508 610</b>	<b>686 443</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	140 750	-550 700
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>140 750</b>	<b>-550 700</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	371 708
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 350 000	-1 250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 350 000</b>	<b>-878 292</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-700 640</b>	<b>-742 549</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 740 960</b>	<b>2 441 600</b>

## 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.

#### **Redovisning av intäkter**

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

#### **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 %
Laddstolpar	10 %
IMD-utrustning	6,67 %

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 ianspråkstagande från fond till yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### **Fastighetslån**

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Bredband	224 874	224 952
Hysesintäkter, lokaler	164 343	163 925
Hysesintäkter, p-platser	771 287	773 280
Hysesrabatter erhållna	0	9 300
Hysesrabatter lokaler	0	-9 300
Årsavgifter, bostäder	4 343 863	4 343 869
Övriga intäkter	331 126	104 627
<b>Summa</b>	<b>5 835 493</b>	<b>5 610 653</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	108 157	4 366
Fastighetsskötsel	246 561	230 484
Snöskottning	32 112	4 817
Trädgårdsarbete	45 863	0
Övrigt	77 109	8 892
<b>Summa</b>	<b>509 801</b>	<b>248 559</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Löpande underhåll	140 181	122 577
Planerat underhåll	54 000	44 519
<b>Summa</b>	<b>194 181</b>	<b>167 096</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	530 252	233 301
Sophämtning	118 697	100 103
Uppvärmning	432 037	365 350
Vatten	253 481	274 166
<b>Summa</b>	<b>1 334 466</b>	<b>972 920</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	223 514	223 559
Fastighetsförsäkringar	78 831	68 999
Fastighetsskatt	79 550	79 550
<b>Summa</b>	<b>381 895</b>	<b>372 108</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	6 439	6 115
Juridiska kostnader	4 313	24 062
Kameral förvaltning	118 116	118 784
Konsultkostnader	0	64 346
Revisionsarvoden	18 875	25 552
Övriga förvaltningskostnader	83 623	58 062
<b>Summa</b>	<b>231 365</b>	<b>296 921</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	42 856	41 977
Styrelsearvoden	136 400	133 600
Övriga arvoden	0	1 998
<b>Summa</b>	<b>179 256</b>	<b>177 575</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 040 642	1 255 653
Övriga räntekostnader	364	0
<b>Summa</b>	<b>1 041 006</b>	<b>1 255 653</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	348 536 299	348 210 799
Årets inköp	84 450	325 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>348 620 749</b>	<b>348 536 299</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 663 365	-2 706 752
Årets avskrivning	-1 984 953	-1 956 613
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 648 318</b>	<b>-4 663 365</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>341 972 431</b>	<b>343 872 934</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>112 556 448</i>	<i>112 556 448</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	127 200 000	127 200 000
Taxeringsvärde mark	60 755 000	60 755 000
<b>Summa</b>	<b>187 955 000</b>	<b>187 955 000</b>
<b>NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	225 200	0
Årets inköp	0	225 200
Bidrag Naturvårdsverket	-140 750	0
Omklassificering byggnad och mark	-84 450	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>225 200</b>
<b>NOT 12, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	0	371 708
Försäljningar/utrangeringar	0	-371 708
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	6 388	108 532
Skattekonto	13 536	0
Övriga fordringar	596 000	2 718
<b>Summa</b>	<b>615 924</b>	<b>111 250</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	56 119	56 432
Försäkringspremier	83 272	78 831
Förvaltning	31 152	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 994	116 429
<b>Summa</b>	<b>214 537</b>	<b>251 692</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2022-01-28	0,64 %	23 627 700
SEB	2023-01-28	1,58 %	22 627 700
SEB	2024-01-28	1,77 %	22 627 700
Handelsbanken	2025-01-30	0,45 %	23 027 700
<b>Summa</b>			<b>91 910 800</b>
Varav kortfristig del			25 027 700

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.

Lånet med slutbetalningsdag 2022-01-28 omsatts till ny ränta 1,0 % med slutbetalningsdag 2026-01-28.

Utifrån nuvarande amorteringstakt, 1 650 000 kr per år, beräknas den totala skulden om fem år uppgå till 83 660 800 kr

NOT 16, DEPOSITIONER	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 000	15 625
EI	96 894	0
Förutbetalda avgifter/hyror	458 768	497 198
Löner	136 400	133 600
Sociala avgifter	42 856	41 977
Utgiftsräntor	26 942	11 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 958	1 998
<b>Summa</b>	<b>850 818</b>	<b>701 923</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	96 510 800	96 510 800
<b>Summa</b>	<b>96 510 800</b>	<b>96 510 800</b>

## Underskrifter

Malmö 2022-05-16

Ort och datum



Patrik Grahed  
Ordförande



Admira Mesic  
Styrelseledamot



Dusica Novakov  
Styrelseledamot



Johan Kristensson  
Styrelseledamot



Martin Jonsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-05-27



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 2021-01-01—2021-12-31.

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 2021 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 år räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31 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 *Revisorers 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.

### *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 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.

Malmö den 27/5 2022

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR