



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS



2024

Årsredovisning

Brf Fika Malmö

BRF Fika.



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fika Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-26 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 samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018

Värdeåret är 2018

Föreningen har 104 bostadsrätter om totalt 6 527 kvm och 2 lokaler om 97 kvm. Totalarean uppgår till 7 553 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Grahed	Ordförande
Ylva Hellerud	Styrelsesuppleant
David Lindfors	Styrelseledamot
Dusica Novakov	Styrelseledamot
Martin Jonsson	Styrelseledamot
Nikolaos Papavramidis	Styrelseledamot

Valberedning

Eva Lundström

Sara Höög



Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-15. Andra beslutet för de nya stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Innegården - byte av vissa buskar/träd/klätterväxter och anläggning av gräsmatta
Innegården - Lekstuga för barn och påfyllnad av sandlådan
Cykelrensning - bortplockning av cyklar från cykelställ runt fastigheten och i garaget
Garage - gallerstädning vid garageinfarten
Hissar - uppdatering av styrenhet och installation av digitala informationsskärmar
- 2023** ● Solceller - installation
IMD Vatten - Individuell mätning och debitering av varmvatten
5-års besiktning - garantibesiktning av fastighet
Miljöbelysning i garaget - byte till LED-lampor
- 2022** ● Cykelrensning - bortplockning av cyklar från cykelställ runt fastigheten och i garaget
CCTV - garage och vissa gemensamma utrymmen
OVK - obligatorisk besiktning av ventilation
- 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 EI - 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

- 2025**
- Laddplatser - Fler laddplatser kommer att installeras i garaget
 - Innegården - förbättring av gräsmattan och plantering av nya växter
 - Garage - städning av garaget
 - OVK - obligatorisk besiktning av ventilation

Avtal med leverantörer

Ekonomisk- och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	SBC
Tele, TV och Bredband	Tele2
Entremattor	Elis
Parkeringsbevakning	Aimopark
Brandskyddsarbete	Anticimex
Avfallshantering	Ragnsells
Underhåll och service av hissar	Schindler

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 årsavgiften 2024-01-01 med 6%.

Övriga uppgifter

Enligt antagen budget för 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 6% från 2025-01-01 för att möta de ökade drift- och räntekostnaderna.

Föreningen har omförhandlat följande lån:

21 727 700 kr med 3 års bindningstid och en ränta på 2,75%. Amortering på 100 000 kr/år

11 000 000 kr med 1 års rörlig ränta. Förnärvarande 2,743%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser. 

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 468 313	5 998 679	6 004 269	5 825 565
Resultat efter fin. poster	-965 626	-439 164	-346	-17 664
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	3 794 656	3 048 656	2 302 656	1 556 656
Taxeringsvärde	215 804 000	215 804 000	215 804 000	187 955 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	770	769	734
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	79,8	82,5	82,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 417	13 616	13 829	14 082
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 594	11 766	11 950	12 169
Sparande per kvm totalyta, kr	210	210	263	268
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	68	108	70
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	63	55	57
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	42	34	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	173	197	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,07	1,68	1,19	1,12
Räntekänslighet (%)	14,91	17,67	17,96	19,19

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 och vatten 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat och en stor anledningen till detta är de höga avskrivningskostnaderna nya byggnader har. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen kommer primärt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom årsavgifter och hyresintäkter. Möjligheterna till detta är goda.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	251 800 000	-	-	251 800 000
Fond, yttre underhåll	3 048 656	-	746 000	3 794 656
Balanserat resultat	-3 557 171	-439 164	-746 000	-4 742 335
Årets resultat	-439 164	439 164	-965 626	-965 626
Eget kapital	250 852 321	0	-965 626	249 886 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 996 335
Årets resultat	-965 626
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-746 000
Totalt	-5 707 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	480 250
Balanseras i ny räkning	-5 227 711

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 468 312	6 018 062
Övriga rörelseintäkter	3	2 173	273 667
Summa rörelseintäkter		6 470 485	6 291 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 692 948	-2 718 516
Övriga externa kostnader	9	-629 651	-248 930
Personalkostnader	10	-249 619	-269 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 071 396	-2 024 332
Summa rörelsekostnader		-5 643 615	-5 261 164
RÖRELSERESULTAT		826 871	1 030 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 090	33 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 829 587	-1 503 713
Summa finansiella poster		-1 792 497	-1 469 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-965 626	-439 164
ÅRETS RESULTAT		-965 626	-439 164

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	336 952 768	338 911 214
Pågående projekt	13	0	75 300
Summa materiella anläggningstillgångar		336 952 768	338 986 514
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		336 952 768	338 986 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 480	0
Övriga fordringar	14	777 197	766 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	271 280	246 898
Summa kortfristiga fordringar		1 076 957	1 013 558
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 301 452	1 452 661
Summa kassa och bank		1 301 452	1 452 661
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 378 409	2 466 219
SUMMA TILLGÅNGAR		339 331 177	341 452 733

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		251 800 000	251 800 000
Fond för yttre underhåll		3 794 656	3 048 656
Summa bundet eget kapital		255 594 656	254 848 656
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 742 335	-3 557 171
Årets resultat		-965 626	-439 164
Summa fritt eget kapital		-5 707 961	-3 996 335
SUMMA EGET KAPITAL		249 886 695	250 852 321
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	53 842 900	55 442 900
Övriga långfristiga skulder		20 000	20 000
Summa långfristiga skulder		53 862 900	55 462 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 727 700	33 427 700
Leverantörsskulder		632 156	633 982
Skatteskulder		0	7 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 221 726	1 068 486
Summa kortfristiga skulder		35 581 582	35 137 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 331 177	341 452 733

✓

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	826 871	1 030 565
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 071 396	2 024 332
	2 898 267	3 054 897
Erhållen ränta	36 453	33 984
Erlagd ränta	-1 742 271	-1 357 495
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 192 449	1 731 386
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	109 072	-210 063
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 754	69 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 358 275	1 590 798
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 650	-1 024 487
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 650	-1 024 487
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 300 000	-1 390 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-1 390 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	20 625	-823 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 893 779	2 717 668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 914 404	1 893 779

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen. 

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme. Bredband, el och varmvatten aviseras separat.

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 790 982	4 517 844
Hysesintäkter lokaler, moms	176 733	173 232
Hysesintäkter garage	716 751	719 860
Hysesintäkter p-plats	0	4 241
Deb. fastighetsskatt, moms	13 104	13 680
Bredband	225 000	224 640
Varmvatten, moms	81 967	0
El	0	23
El, moms	287 807	285 795
Elintäkter laddstolpe	0	19 384
Elintäkter laddstolpe moms	52 048	0
Städavgifter	0	500
Övernattnings-/gästlägenhet	52 750	41 750
Pantsättningsavgift	11 747	0
Överlåtelseavgift	22 928	0
Administrativ avgift	3 134	0
Andrahandsuthyrning	11 471	17 114
Vidarefakturerade kostnader	21 892	0
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	6 468 312	6 018 062

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	2 173	0
Elstöd	0	250 682
Övriga intäkter	0	22 985
Summa	2 173	273 667

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	96 704
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 182	611
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	42 735	0
Larm och bevakning	0	8 125
Städning enligt avtal	0	94 750
Besiktningar	7 286	54 817
Hissbesiktning	0	33 575
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 864
Energideklarationer	47 120	0
Brandskydd	441	9 831
Gårdkostnader	6 550	92 404
Gemensamma utrymmen	19 732	0
Garage/parkering	17 556	0
Snöröjning/sandning	26 085	14 834
Serviceavtal	80 027	47 982
Mattvätt/Hyrmattor	46 476	82 886
Fordon	0	212
Förbrukningsmaterial	8 458	6 606
Summa	307 649	552 201

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	13 879
Sophantering/återvinning	0	506
Dörrar och lås/porttele	16 778	37 283
Värmeanläggning/undercentral	25 775	0
Ventilation	5 829	562
Elinstallationer	7 623	352
Hissar	140 457	23 421
Fönster	0	13 201
Mark/gård/utemiljö	0	33 027
Garage/parkering	0	194 782
Skador/klotter/skadegörelse	12 080	0
Summa	208 542	317 012

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Mark/gård/utemiljö	480 250	0
Summa	480 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	452 160	511 433
Uppvärmning	435 038	479 288
Vatten	327 019	317 144
Sophämtning/renhållning	57 062	125 612
Summa	1 271 280	1 433 477

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	90 470	86 080
Bredband	246 797	237 729
Övriga fastighetskostnader	0	3 977
Fastighetsskatt	87 961	88 040
Summa	425 228	415 826

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	33 744	17 104
Revisionsarvoden extern revisor	30 276	22 594
Styrelseomkostnader	13 938	0
Fritids och trivselkostnader	0	2 586
Föreningskostnader	5 437	884
Förvaltningsarvode enl avtal	432 296	126 508
Överlåtelsekostnad	31 237	0
Pantsättningskostnad	11 526	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	16 685
Korttidsinventarier	20 000	10 465
Administration	43 580	11 915
Konsultkostnader	7 617	39 188
Övriga externa kostnader	0	1 000
Summa	629 651	248 930

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	180 748	205 750
Övriga arvoden	10 000	0
Bilersättning skattefri	0	50
Arbetsgivaravgifter	58 871	63 586
Summa	249 619	269 386

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 829 181	1 503 713
Dröjsmålsränta	406	0
Summa	1 829 587	1 503 713

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	349 569 936	348 620 749
Årets inköp	112 950	949 187
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	349 682 886	349 569 936
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 658 722	-8 634 390
Årets avskrivning	-2 071 396	-2 024 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 730 118	-10 658 722
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	336 952 768	338 911 214
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>112 556 448</i>	<i>112 556 448</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 200 000	161 200 000
Taxeringsvärde mark	54 604 000	54 604 000
Summa	215 804 000	215 804 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	75 300	0
Anskaffningar under året	37 650	75 300
Färdigställt under året	-112 950	0
Vid årets slut	0	75 300

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 890	22 333
Skattefordringar	730	0
Momsavräkning	124 191	259 605
Övriga kortfristiga fordringar	6 188	698
Avräkning gemensamhetsanläggning	10 246	42 907
Transaktionskonto	612 065	441 118
Borgo räntekonto	887	0
Summa	777 197	766 660

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 015	156 428
Förutbet försäkr premier	97 195	90 470
Förutbet bredband	62 325	0
Upplupna intäkter	96 108	0
Upplupna ränteintäkter	637	0
Summa	271 280	246 898

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	0,45 %	21 827 700	22 227 700
Stadshypotek	2025-01-29	3,24 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2027-01-30	3,28 %	21 127 700	21 627 700
Stadshypotek	2027-01-30	3,38 %	10 737 500	10 887 500
SEB	2026-01-28	1,00 %	22 877 700	23 127 700
Summa			87 570 600	88 870 600
Varav kortfristig del			33 727 700	33 427 700

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 070 600 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	18 876	19 102
Uppl kostn el	55 570	52 092
Uppl kostnad Värme	55 274	65 170
Uppl kostn räntor	263 065	175 749
Uppl kostn vatten	29 009	27 035
Uppl kostnad Sophämtning	3 006	0
Uppl kostnad arvoden	195 749	195 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	61 504	61 505
Förutbet hyror/avgifter	510 273	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	3 400	451 084
Beräkn arvode revision	26 000	21 000
Summa	1 221 726	1 068 486

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	96 510 800	96 510 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. 

Underskrifter

Malmö, 2025-4-4

Ort och datum



Patrik Grahed
Ordförande



Dusica Novakov
Styrelseledamot



Martin Jonsson
Styrelseledamot

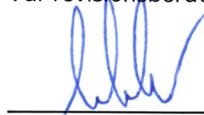


Nikolaos Papavramidis
Styrelseledamot



David Lindfors
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-08



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 år 2024.

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 2024 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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

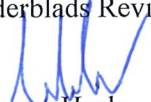
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. 

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8 april 2025

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR